

6 points à vérifier avant de signer un compromis

Pour sécuriser l'achat d'un terrain

Par Natalia et Régis, co-fondateurs de jaiunterrain.fr



Sommaire

01	Introduction
03	L'environnement
05	La constructibilité
07	La faisabilité technique
09	Le respect du budget
10	Les conditions suspensives
12	Le calendrier
14	Conclusion

Introduction

Signer un compromis ou une promesse de vente pour l'achat d'un terrain, a fortiori si on le destine à être bâti, n'est pas un acte à prendre à la légère.

D'abord parce que cette première étape d'une longue aventure **vous engage** bien, au-delà de la simple réservation, parfois de manière définitive.

Mais aussi parce que **de lourdes sommes sont en jeu** et qu'une erreur d'appréciation peut vite se transformer en erreur d'une vie.

Et enfin, parce que **toute erreur commise à ce stade se paie** et parfois très cher... que ce soit en argent ou en temps.

Mais la signature d'un compromis pour l'achat d'un terrain peut aussi **très bien se passer**, à condition de prendre le temps d'effectuer quelques vérifications essentielles en amont.

Car s'il n'y avait qu'un **conseil à retenir** avant de vous lancer tête la première dans la contractualisation de votre intention d'acheter un foncier, ce serait celui-là : **doutez de tout, vérifiez tout et anticipez autant que possible.**

Pour vous y aider, jaiunterrain.fr vous offre ce guide.



Pensé comme un mémo, il liste **l'essentiel des points à vérifier** avant d'apposer votre signature au bas de tout compromis ou promesse de vente portant sur un terrain, afin de sécuriser votre acquisition mais aussi d'identifier **des points de blocage** éventuels et vous ménager les **bonnes portes de sortie** au besoin.

Et parce que **vous aider dans la réussite de votre projet foncier** est la raison d'être de jaiunterrain.fr et que nous sommes conscients de la complexité à appréhender le foncier dans tous ses aspects (techniques, réglementaires, contractuels), nous serons toujours à votre écoute pour **répondre à vos questions et vous accompagner** dans l'atteinte de votre objectif.

Natalia & Régis,
co-fondateurs de jaiunterrain.fr
et coachs fonciers

Qui sommes-nous ?

Jaiunterrain.fr est une plateforme unique en France, née de l'idée originale de ses 2 fondateurs : aider et accompagner les particuliers dans toutes leurs démarches relatives au foncier.

Natalia et Régis ont longtemps été concurrents au sein de grands groupes de promotion immobilière avant de s'associer.

Rechercher des terrains à bâtir, évaluer leur constructibilité et leur prix, en négocier les conditions d'acquisition, imaginer et s'assurer de la faisabilité d'un projet immobilier d'un point de vue technique et administratif, obtenir les bonnes autorisations d'urbanisme, sécuriser une acquisition et y renoncer quand c'est nécessaire : le foncier n'a pas de secrets pour eux !



Natalia

Co-fondatrice et coach foncier

Grâce à ma formation en droit et en maîtrise d'ouvrage, j'ai longtemps travaillé pour des promoteurs immobiliers.

J'ai choisi de mettre ma carte professionnelle d'agent immobilier au placard pour devenir coach foncier.

Si passer des heures dans les textes de Loi ne me fait pas peur, ce que je préfère c'est lire entre les lignes, anticiper les scénarios catastrophe et trouver des portes de sortie.



Régis

Co-fondateur et coach foncier

Après avoir été cadre dirigeant au sein de sociétés de promotion immobilière, courtier en financement et consultant spécialisé dans la vente de terrains, j'ai participé à la création de jaiunterrain.fr où je suis maintenant coach foncier.

Je l'avoue bien volontiers, j'ai une âme de pompier. Je marche à l'adrénaline, j'ai le verbe haut et mon point fort c'est la négociation.

Point à vérifier n°1 : l'environnement

En toute logique, si vous êtes en passe de signer un compromis ou une promesse de vente en vue de l'achat d'un terrain, c'est que sa **localisation** et son **environnement** immédiat, tel que vous l'avez observé vous convient et correspond à vos critères de recherche.

Vous vous êtes certainement assuré de la présence de commerces, d'équipements publics, de voies de transport, de la desserte en transports en commun et avez prêté attention aux constructions environnantes.

Peut-être êtes vous même allé jusqu'à multiplier les visites à différents moments de la journée ou de la semaine, pour s'assurer que la charmante route qui jouxte le terrain qui vous intéresse ne se transforme pas en enfer embouteillé à l'heure des trajets domicile-travail.

Et bien sûr, si ce n'est pas le cas : faites-le !

En revanche, en matière de terrain, cela ne suffit pas toujours et il est essentiel de s'intéresser à l'évolution de cet environnement à court et moyen terme.

Vous connaissez l'histoire de celui qui achète un terrain pour y construire sa maison et qui, avant même d'avoir achevé la construction, découvre que le joli petit parc situé juste en face de son terrain va devenir un centre commercial ?



14 ans,
C'est la durée moyenne de détention des français de leur maison, un chiffre en constante augmentation depuis plus de 10 ans, d'après les Notaires de France

Concrètement, que faut-il vérifier ?

Voici une liste non exhaustive des principales questions à se poser avant de signer un compromis ou une promesse de vente pour l'achat d'un terrain :

- Quels sont les grands projets de construction ou d'aménagement en cours sur la commune / dans le secteur ?
- Le document local d'urbanisme (POS, PLU, PLUi) est-il en cours de modification / révision ?
- Des panneaux d'affichage d'autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager) sont-ils visibles aux abords du terrain ?
- Si oui, sur quel type de travaux portent-ils ?
- Quel est le classement des parcelles voisines à celle qui m'intéresse, autrement dit que peut-on construire dessus ?

Et comment le faire de manière efficace ?

Le premier réflexe à avoir pour appréhender l'environnement d'un terrain de manière prospective est de commencer par **aprenter les abords du terrain et observer**.

D'abord les abords immédiats (parcelles voisines, rue, îlot), avant d'élargir le périmètre (le quartier, la commune).

Attention : ce n'est pas parce que vous ne voyez pas de panneaux d'affichage de permis qu'il faut en conclure une absence d'autorisations d'urbanisme obtenues.

Pour conclure définitivement à l'absence de projets autorisés sur un secteur, il est nécessaire de consulter aussi le panneau d'affichage qui y est dédié en mairie.

Une fois cette première reconnaissance faite, commencez par **consulter le document local d'urbanisme** pour connaître le zonage des terrains voisins et repérer d'éventuels emplacements réservés pour la réalisation de **grands projets**.

Un dernier conseil pratique

Terminez toujours votre enquête prospective sur l'environnement du terrain qui vous intéresse par un **contact avec le service urbanisme** de la commune, afin de l'interroger sur les évolutions en cours ou à venir du document local d'urbanisme et les grands projets ou orientations portés par les élus.



Point à vérifier n°2 : la constructibilité du terrain

Pourquoi faut-il vraiment le faire soi-même ?

Si le terrain qui vous intéresse vous a été présenté par un constructeur ou un maître d'oeuvre, ou qu'à peine le terrain trouvé, vous êtes entré en contact avec l'un de ces professionnels, il y a fort à parier qu'ils vont vous proposer de vous décharger de cette tâche.

Après tout, un constructeur ou un maître d'oeuvre, n'ont-ils pas plus l'habitude que vous de décrypter les POS, PLU ou PLUi ?

Dans un sens, oui.

N'importe qui serait tenté de les laisser vérifier que le terrain que vous avez trouvé permet la réalisation de votre projet de construction.

Mais vous seriez étonné du nombre de professionnels qui, un peu trop pressés de voir leur contrat signé, manquent de rigueur dans cette étape, synonyme de mauvaises surprises au moment du dépôt et de l'obtention du permis !

Que faut-il vérifier exactement ?

L'objectif ici est de confronter les principales caractéristiques de votre projet de construction avec les règles d'urbanisme applicables au terrain que vous entendez acheter.

Concrètement, vous allez devoir, dans l'ordre :

- Déterminer quel est le document d'urbanisme réglementaire applicable sur la commune : PLU, PLUi, POS ou RNU,
- Trouver la zone du PLU, PLUi ou POS dans laquelle est classé le terrain,
- Récupérer le règlement écrit de la zone qui vous intéresse et éventuellement ses annexes.

Quelles sont les principales règles à connaître ?

1 Le type de constructions autorisées

Assurez-vous que le règlement de la zone autorise, ou du moins n'interdit pas, le type de construction que vous envisagez sur le terrain (exemple : maison individuelle, local d'activité, etc.).

2 La surface minimale de terrains

Vérifiez qu'il n'est pas fixé de minimum de surface de terrain pour toute nouvelle construction ou, si surface minimum il y a, que le terrain que vous envisagez d'acheter respecte ce minimum.

3 La hauteur maximale

Intéressez-vous à la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone. Elle doit être supérieure à celle que vous projetez de donner à votre construction.

4 La coefficient d'emprise au sol

Si le règlement fixe un coefficient d'emprise au sol, assurez-vous qu'une fois appliqué à la surface du terrain, la superficie d'emprise au sol autorisée est supérieure à l'emprise au sol de votre projet.

5 Les annexes autorisées

Regardez aussi que le règlement de la zone autorise la construction d'annexes, si vous projetez d'en réaliser, telles que les piscines par exemple.

6 Les règles de prospect

En bref, il s'agit de savoir à combien de mètres le règlement vous autorise à implanter votre construction par rapport aux limites de la parcelle. Si le terrain fait 8m de largeur et que vous devez vous reculer de 4m sur chaque limite, vous saurez que le terrain est inexploitable.

7 Les règles de stationnement

Autrement dit combien de places de stationnement vous allez devoir prévoir dans votre projet.

Point à vérifier n°3 : la faisabilité technique

Vous n'êtes pas ingénieur en bâtiment, ni maître d'oeuvre, certes. Cependant, vous êtes en capacité d'identifier un certain nombre de difficultés susceptibles de mettre en péril votre projet d'achat de terrain en vue de construire. En un mot comme en mille, que faut-il vérifier concrètement ?

Le terrain dispose-t-il d'un accès suffisamment dimensionné ?

La réponse à la question de savoir si le terrain est desservi est assez simple et se résume à "oui" ou "non".

L'absence d'accès n'est pas rédhibitoire en soi et la création d'une servitude de passage suffit à y pallier, à condition de bien l'anticiper au stade du compromis (en intégrant une condition suspensive de création de servitude de passage conventionnelle).

Là où les choses se corsent sans qu'on l'ait vu venir, c'est quand l'accès existant s'avère insuffisant... notamment en phase de chantier.

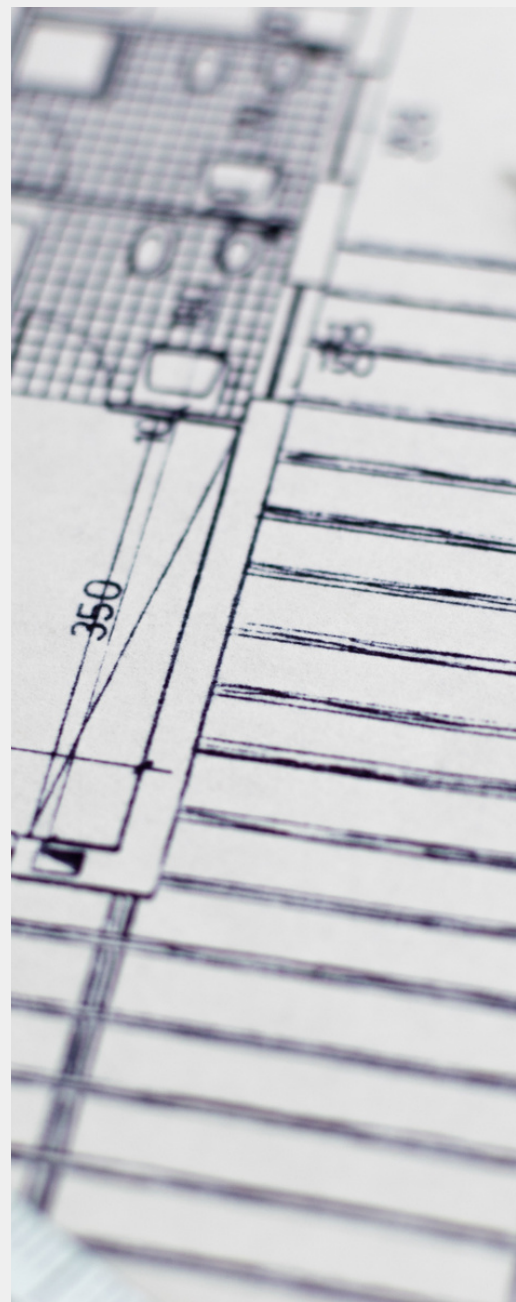
Le terrain est desservi par une servitude privée ? C'est bien, mais il est vivement conseillé de s'assurer en amont de la signature du compromis des modalités d'exercice du droit de passage (nombre de véhicules autorisés / jour, type de véhicules, etc.).

Le terrain est-il viabilisé ou viabilisable ?

On l'oublie souvent mais pour obtenir un permis de construire sur un terrain, il faut non pas une, mais deux conditions :

- que la réglementation locale de l'urbanisme (POS, PLU, PLUi) autorise la réalisation du type de construction envisagé,
- que le terrain soit raccordé ou à minima raccordable aux réseaux.

Car oui, un terrain peut parfaitement être viabilisé et ne pas être constructible et un terrain classé en zone constructible peut se voir interdit de supporter des constructions du fait de l'absence de réseaux.



Quelles sont les caractéristiques du sol ?



Sauf à ce que le vendeur vous ait fourni un rapport d'étude de sols, impossible d'avoir une connaissance parfaite de la nature du sol du terrain qui vous intéresse avant la signature du compromis.

Inclure une condition suspensive relative à la nature des sols pour se prémunir du risque de surcoût lié à des fondations spéciales n'est jamais superflus mais avant cela, il y a quand même un certain nombre d'observations qui peuvent vous alerter sur un éventuel problème de sols.

Voici une liste non exhaustive des points qui doivent vous alerter sur d'éventuelles difficultés techniques susceptibles de remettre en cause la faisabilité de votre projet de construction :

- Déclivité importante,
- Talus,
- Sol gorgé d'eau, effet de cuvette,
- Présence de constructions surélevées aux abords immédiats du terrain,
- Rochers visibles, etc.

Quid des servitudes ?

Servitudes privées et servitudes publiques peuvent elles-aussi impacter la faisabilité d'un projet de construction donc de l'achat d'un terrain à bâtir.

Pour s'assurer de l'absence de servitudes qui pourraient vous limiter dans l'implantation de votre construction, dans son usage ou dans ses évolutions potentielles, il vous faut :

- Consulter le document local d'urbanisme et notamment ses annexes relatives aux servitudes publiques,
- Interroger le vendeur sur l'existence de servitudes privées (appelées aussi conventionnelles).



Un vendeur de terrain n'est tenu de fournir une étude de sols de type G1 uniquement dans le cas où la parcelle est classée en zone de risque moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles.

Point à vérifier n°4 : le respect du budget

Sauf à avoir un budget illimité, que vous financiez votre achat de terrain avec le recours à un prêt bancaire ou sur vos fonds propres, vous avez un budget à respecter.

Or, l'enveloppe budgétaire globale d'un projet d'achat de terrain à bâtir en vue de réaliser une construction neuve est complexe à appréhender puisqu'il faut distinguer :

- La charge foncière (prix d'achat du terrain, frais de notaire, frais d'agence, etc.),
- Le coût de la construction à proprement parlé (construction, maîtrise d'oeuvre, assurances)
- Tous les frais annexes (taxes, imprévus, etc.).

Bien sûr, si vous entendez financer votre achat de terrain à l'aide d'un crédit, vous aurez le bénéfice de la condition suspensive de financement mais encore faut-il que le montant que vous prévoyez d'emprunter soit en corrélation avec vos ressources.

C'est pourquoi, avant toute signature de compromis ou de promesse de vente d'un achat de terrain, assurez-vous que le montant de la charge foncière totale n'implique pas de devoir "rogné" sur d'autres postes.

3 postes de dépenses trop souvent sous-estimés ou oubliés :

1. Les taxes et participations d'urbanisme, parmi lesquelles la taxe d'aménagement, la redevance d'archéologie préventive et la participation pour le financement de l'assainissement collectif (sauf en cas de dispositif d'assainissement individuel), dont vous aurez toujours à vous acquitter sauf dans le cadre d'un achat de terrain + construction en VEFA,
2. Les assurances, dont l'assurance dommage ouvrage quand elle n'est pas déjà intégrée au contrat de CCMI,
3. Les imprévus ou aléas que la prudence invite à estimer aux alentours de 7 à 10% du montant total de la construction.

Point à vérifier n°5 : les conditions suspensives

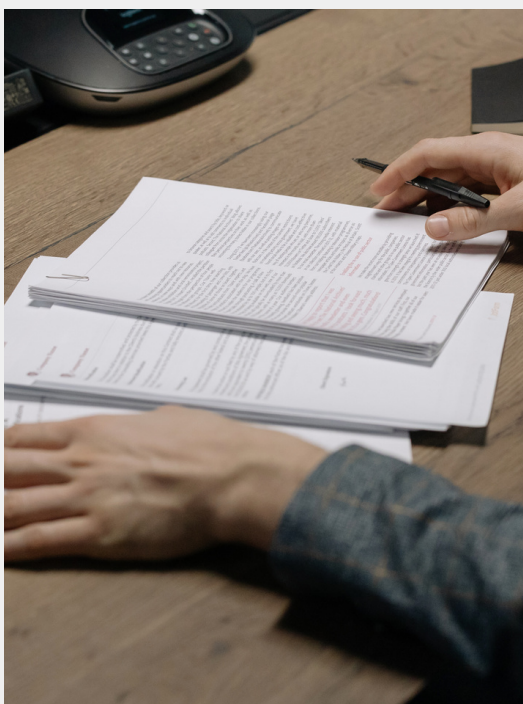
Tout compromis ou promesse de vente portant sur un bien immobilier intègre toujours des conditions suspensives.

Le principe est simple : une fois le compromis ou la promesse signée, si la condition suspensive ne se réalise pas, l'acheteur n'est pas tenu d'acheter définitivement le bien.

Les conditions suspensives et la manière dont elles sont rédigées et encadrées sont **essentielles pour sécuriser votre achat**, faute de quoi vous pourriez être contraint de :

- acheter un terrain qui ne présente pas toutes les caractéristiques requises pour l'usage que vous entendez en faire, donc en somme ne pas pouvoir concrétiser votre projet ;
- devoir indemniser le vendeur pour pouvoir sortir des accords que vous avez pris avec lui en signant le compromis.

C'est pourquoi il est essentiel de **prendre le temps**, bien **avant le rendez-vous de signature**, pour analyser un projet de compromis et pointer que toutes les conditions suspensives essentielles pour vous y figurent bien.



N'attendez pas d'être assis autour d'une table avec le vendeur pour découvrir le contenu du compromis que vous vous apprêtez à signer car si vous constatez des erreurs, que vous avez des demandes de modifications à soumettre, ce n'est clairement pas le meilleur moment pour le faire.

Il existe un certain nombre de conditions suspensives qui sont communes à toutes les transactions portant sur des bien immobiliers. Exemple : la condition suspensive d'**absence d'inscription hypothécaire** pour un montant supérieur au prix de vente, de justification d'une **origine de propriété régulière** ou la **non préemption** du bien vendu.

Mais il en existe aussi qui sont propres à la vente d'un terrain, notamment quand il est destiné à être bâti.

Quelles sont les conditions suspensives principales à prévoir dans le compromis ?

- | | | |
|----------|---|--|
| 1 | L'absence de servitudes | Visez bien l'absence de servitudes privées et publiques rendant impossible ou plus onéreuse la réalisation de votre projet de construction. |
| 2 | L'obtention d'un certificat d'urbanisme positif | Si vous n'entendez pas demander l'obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive en condition suspensive ou que le document local d'urbanisme est susceptible d'être modifié à court terme, intégrez une condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme positif. |
| 3 | L'obtention d'une autorisation d'urbanisme | En fonction de votre projet, sécurisez l'usage que vous pourrez faire du terrain en intégrant une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable. |
| 4 | Le caractère définitif de l'autorisation obtenue | <p>Prévoir une condition suspensive d'obtention d'un permis ou d'une déclaration préalable, c'est bien. Mais s'assurer qu'elle ne sera pas attaquée, c'est encore mieux.</p> <p>Il faut donc toujours viser l'obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou purgée de tous recours et retraits.</p> |
| 5 | L'absence de fondations spéciales | A toutes fins utiles, suivant le classement du terrain en zone de risque, notamment de retrait-gonflement des argiles, une condition suspensive d'obtention d'un rapport d'étude de sols ne préconisant pas de fondations spéciales (dont le coût peut-être extrêmement lourd) fait sens. |
| 6 | L'obtention d'un prêt bancaire | Attention : si votre projet est d'acheter un terrain en vue d'y réaliser une construction, il est recommandé de viser ici l'obtention d'un crédit immobilier couvrant non seulement l'achat du terrain mais aussi la construction. |

Point à vérifier n°6 : le calendrier

La signature du compromis ou de la promesse de vente donne le top départ de la levée des conditions suspensives qui y figurent.

Concrètement, cela signifie que vous, acquéreur, allez devoir entreprendre des démarches sans tarder. Et sachez que si une ou plusieurs conditions suspensives ne sont pas réalisées dans les délais du fait de votre inaction, vous ne pourrez pas vous prévaloir de leur non-réalisation pour ne pas acheter définitivement le terrain.



Voilà pourquoi, avant de signer un compromis ou une promesse de vente pour l'achat d'un terrain, vous devez être très attentif aux délais qui y figurent.

Les délais incompressibles à prendre en compte dans la validation d'un calendrier prévisionnel :

1 mois :

- délai d'obtention d'un certificat d'urbanisme informatif
- délai moyen observé auprès des banques entre l'émission d'une offre de prêt sur la base d'un dossier complet et le déblocage des fonds
- délai d'instruction d'une déclaration préalable (hors cas particuliers)
- délai moyen constaté pour la préparation d'un acte de vente définitif par le notaire



2 mois :

- délai d'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel,
- délai d'obtention d'un permis de construire pour la construction d'une maison individuelle (hors cas particulier),
- délai de recours des tiers, compté à partir du 1er jour d'affichage du panneau de permis ou de déclaration préalable sur le terrain

3 mois :

- délai d'obtention d'un permis de construire ne portant pas sur la construction d'une maison individuelle (hors cas particuliers)
- délai d'obtention d'un permis d'aménager (hors cas particuliers)
- délai d'affichage minimum du panneau informant de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme
- délai pendant lequel l'autorisation d'urbanisme obtenue peut faire l'objet d'un retrait administratif, compté à partir de l'obtention

En conclusion



Signer un compromis ou une promesse de vente pour l'achat d'un terrain, même assorti de conditions suspensives vous engage.

Et grand nombre d'intervenants dans la vente d'un terrain vont avoir intérêt que cette signature se fasse le plus vite possible. Vendeur, agent immobilier, constructeur de maisons individuelles... leurs intérêts et leur calendrier ne sont pas forcément les mêmes que les vôtres.

Pour vous protéger et sécuriser votre achat, il est indispensable que vous vous accordiez le temps de vous préparer à cette signature et de passer en revue les 6 points à vérifier que nous venons de voir.

On vous presse de signer et vous vous dites que vous pourrez toujours profiter du délai de rétractation pour faire ces vérifications et vous désister au besoin ?

Attention : en cas de vente d'un terrain (hors VEFA et hors situation en lotissement autorisé par un permis d'aménager), sachez que le **délai de rétractation de 10 jours** à compter de la signature ou de l'envoi du contrat en recommandé **n'est pas automatique**.

Alors, comment faire si le temps vous manque pour faire ces 6 vérifications sereinement et ainsi signer en protégeant vos seuls intérêts ?

L'un des moyens qui existe et que nous sommes les seuls à vous proposer, c'est de **faire appel à un professionnel rompu à cet exercice** pour avoir été à votre place d'acheteur de terrain, un professionnel qui saura vous rassurer ou au contraire vous alerter de manière totalement indépendante.

Parce que notre raison d'être, c'est votre réussite dans l'achat d'un terrain !

Contactez-nous pour en savoir plus !



Cet e-book original vous est
offert par jaiunterrain.fr

www.jaiunterrain.fr
contact@jaiunterrain.fr