

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Acte de vente d'un terrain situé dans un lotissement

Vous vous apprêtez à acheter un terrain situé dans un lotissement et vous allez signer un acte authentique de vente devant un notaire ?

Nous faisons le point sur le contenu de l'acte, sa forme et sa signature.

#### Quels sont les éléments vérifiés par le notaire avant la signature de l'acte de vente ?

Le notaire vérifie la situation juridique du vendeur, de l'acheteur et du bien.

##### Situation juridique des personnes

Avant de rédiger l'acte de vente, le notaire vérifie obligatoirement les points suivants :

**Identité** des 2 parties, en demandant un extrait d'acte de naissance et un document justificatif comportant une photo et la signature (carte nationale d'identité ou passeport par exemple)

**Capacité** des 2 parties à signer l'acte (un mineur ou un majeur protégé doit être assisté ou représenté par une personne habilitée qui signera l'acte avec elle ou à sa place)

Conformité de la **procuration** donnée à un tiers par l'acheteur ou le vendeur absent le jour de la signature de l'acte. Il s'assure également de la validité du **prêt consenti à l'acheteur**.

##### Situation juridique du bien

Le notaire **vérifie** notamment les **points suivants** :

**État hypothécaire** pour attester le droit de propriété du vendeur et sa capacité de disposer librement du bien et pour connaître les inscriptions hypothécaires

**Règles d'urbanisme** applicables (demande d'un certificat d'urbanisme)

##### Situation cadastrale

Droit de préemption de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) pour les terrains agricoles

Droit de préemption des **collectivités territoriales** (droit de préemption urbain, commercial, des espaces naturels sensibles)

Droit de préemption des **coindivisaires** quand il y a indivision

##### Origine de propriété du vendeur

#### Quel est le contenu de l'acte de vente ?

L'acte de vente mentionne les informations suivantes :

**Coordonnées** du vendeur (appelé lotisseur) et de l'acheteur

**Plan de bornage du terrain** obligatoire en lotissement

**Descriptif détaillé du terrain** issu du plan de bornage

**Prix de vente** et modes de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier)

Montant des **honoraires du professionnel chargé de la vente** et personnes devant les payer

Documents remis par le lotisseur à l'acquéreur

Permis d'aménager

Cahier des charges du lotissement

Règlement de lotissement

Statuts de l'association syndicale ou de l'association foncière

Certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le terrain (si la répartition de la surface de plancher maximale est effectuée par le lotisseur)

Les documents suivants sont remis lors de la signature de l'apromesse de vente. S'il n'y a eu pas de promesse, ils sont annexés à l'acte de vente :

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Étude de sol **dans les zones exposées** au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des **sols argileux**

État des nuisances sonores aériennes **dans les zones de bruit** définies par un plan d'exposition au bruit

#### Quand l'acte de vente peut-il être signé ?

En principe, l'acte de vente doit être signé après l'achèvement des équipements collectifs (voirie, eau, électricité, gaz...).

L'acte de vente peut être signé avant l'achèvement de ces équipements dans les 2 cas suivants :

Travaux des équipements collectifs différés par une autorisation de la mairie

Garantie d'achèvement des travaux obtenue par le lotisseur auprès d'une banque, d'un établissement financier ou une société de caution mutuelle qui s'engage à lui avancer ou à payer pour lui les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux

**L'acheteur et le vendeur doivent-ils être présents chez le notaire pour signer l'acte de vente ?**

L'acte authentique de vente est signé par le vendeur et l'acquéreur devant un notaire. Quand l'un des 2 ne peut pas être présent, il peut se faire représenter en confiant à un tiers une **procuration sous signature privée**. La représentation de la personne absente est indiquée dans l'acte de vente.

**Comment est signé l'acte de vente ?**

L'acte de vente est signé sur support papier ou sur support électronique. Dans tous les cas, le notaire lit l'acte de vente à haute voix avant que l'acheteur et le vendeur le signent.

Le notaire a l'obligation de faire figurer les mentions suivantes sur l'acte :

Date en toutes lettres et lieu où l'acte est passé

Nom et lieu d'établissement du notaire qui reçoit l'acte

Noms, prénoms et domiciles des parties et de tous les signataires de l'acte

Numérotation de chaque page et nombre total indiqué en fin de l'acte

Mention que l'acte a été lu par les parties ou que lecture leur en a été donnée

Nombre de blancs barrés, ainsi que les mots et nombres rayés

Noms et domiciles des témoins

Le document doit être rédigé sans surcharge, ni interligne, ni addition.

Les pièces annexées à l'acte doivent être signées du notaire.

Si les parties déclarent qu'elles ne savent pas ou ne peuvent pas signer, l'acte doit le mentionner.

La qualité du papier doit offrir toute garantie de conservation. Le texte ainsi que les signatures et paraphes doivent être indélébiles.

Le notaire qui a rédigé l'acte en garde un **original appelé la** . Elle est conservée aux archives de l'étude notariale pendant 75 ans, puis elle est transférée aux archives publiques .

**À savoir**

Le jour de la signature de l'acte, le notaire remet à l'acheteur une **attestation de propriété**.

L'acte de vente peut être signé sur support électronique, on parle alors d'un **acte authentique électronique (AAE)**.

Le notaire a l'obligation de faire figurer les mentions suivantes sur l'acte :

Date en toutes lettres et lieu où l'acte est passé

Nom et lieu d'établissement du notaire qui reçoit l'acte

Noms, prénoms et domicile des parties et de tous les signataires de l'acte

Noms et domiciles des témoins

Mention que l'acte a été lu par les parties ou que lecture leur en a été donnée

Le document doit être rédigé sans surcharge, ni interligne, ni addition.

Lors du rendez-vous chez le notaire, la lecture de l'acte et de ses annexes est faite sur un grand écran.

Les parties signent l'acte sur une tablette avec un stylet électronique.

Le notaire appose sa signature et son sceau avec une clé informatique qui certifie la signature et la rend inviolable.

La date et le lieu des signatures sont automatiquement validés et l'acte ne peut plus être modifié.

Le notaire utilise un système de traitement de l'information agréé par le Conseil supérieur du notariat (CSN). Il garantit l'intégrité et la confidentialité du contenu de l'acte dématérialisé.

L'AAE est envoyé au **minutier central électronique des notaires de France (MICEN)** où l'acte, ses annexes et les signatures de toutes les parties sont conservés.

Lors du rendez-vous chez le notaire, la lecture de l'acte et de ses annexes est faite sur un grand écran.

Les parties signent l'acte sur une tablette avec un stylet électronique.

Le notaire appose sa signature et son sceau avec une clé informatique qui certifie la signature et la rend inviolable.

La date et le lieu des signatures sont automatiquement validés, et l'acte ne peut plus être modifié.

**À savoir**

Le jour de la signature de l'acte, le notaire remet à l'acheteur une **attestation de propriété**.

Il peut délivrer une **copie d'un acte dématérialisé** sur support papier ou électronique. Il y fait figurer la date, sa signature électronique sécurisée et l'image de son sceau.

Les copies dématérialisées peuvent être transmises par voie électronique par le notaire dans des conditions garantissant l'intégrité de l'acte, la confidentialité de la transmission, l'identité de l'expéditeur et du destinataire.

**À noter**

Le vendeur et l'acheteur peuvent choisir le même notaire ou avoir chacun le leur.

### Que paye l'acheteur à la signature de l'acte de vente ?

Le jour de la signature de l'acte de vente, l'acheteur doit payer l'intégralité du prix de la vente et des frais de notaire. Le **prix de vente** est payé par virement s'il est supérieur ou égal à 3 000 €.

Le notaire délivre un reçu à l'acheteur. Il transfère le montant de la transaction au vendeur après l'enregistrement de l'acte auprès du service de publicité foncière.

En principe, le délai de transfert ne dépasse pas 1 mois.

S'il reste des fonds au crédit de l'acheteur après l'enregistrement, le notaire lui adresse un chèque ou un virement avec l'état détaillé des frais et des honoraires.

Dans le cas contraire, il lui demande le **complément de provision** avant de lui envoyer son titre de propriété.

#### À noter

Si une promesse de vente a été signée, une indemnité d'immobilisation a pu être versée par l'acheteur. Elle est versée en contrepartie de l'engagement du vendeur de vendre son bien immobilier exclusivement à l'acquéreur désigné. Cette indemnité d'immobilisation est déduite du prix de vente.

Les sont à la charge de l'acheteur. Le vendeur et l'acheteur peuvent en décider autrement.

Ces frais se composent des éléments suivants :

Droits et taxes collectés par le notaire et reversés au Trésor public (droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière ou taxe sur la valeur ajoutée)

Rémunération du notaire (rédaction de l'acte de vente, consultations, expertise...)

Frais engagés pour le compte du vendeur et de l'acheteur (extrait de cadastre, par exemple)

Le montant des frais notariés reste le même quand le **vendeur et l'acheteur ont chacun leur notaire**. Les frais sont alors partagés entre les 2 notaires.

Il est possible d'évaluer le montant de ces frais grâce à un simulateur :

- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier

### À quoi sert la publicité foncière ?

L'acheteur devient propriétaire du terrain à la signature de l'acte de vente. Ce transfert de propriété devient opposable **aux tiers** après la publication de l'acte au service de publicité foncière.

Le notaire doit assurer la publicité foncière en enregistrant l'acte de vente au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend le terrain.

#### Où s'adresser ?

Service de la publicité foncière et de l'enregistrement

#### À noter

dans les départements du **Haut-Rhin**, du **Bas-Rhin** et de la **Moselle**, l'acte est publié au livre foncier.

### Quand l'acheteur reçoit-il son acte de propriété ?

Après l'enregistrement au service de publicité foncière, le notaire notifie la copie de l'acte de propriété à l'acheteur en main propre ou par lettre RAR ou par un commissaire de justice.

Cette copie, revêtue des cachets de l'administration fiscale, constitue le **titre de propriété**.

Le délai de réception de cette copie est en général **d'environ 6 mois après la signature de l'acte de vente**.

#### Achat d'un terrain

##### Achat d'un terrain isolé

Promesse de vente

Acte de vente

##### Achat d'un terrain situé dans un lotissement

Promesse de vente

Acte de vente

### Questions – Réponses

- Quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain situé dans un lotissement ?
- Quelles règles doit respecter le vendeur d'un terrain situé en lotissement ?
- Quelles différences entre un terrain isolé et un terrain en lotissement ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat d'un terrain
- Promesse de vente d'un terrain situé dans un lotissement
- Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports

#### Où s'informer ?

- Pour des renseignements juridiques :  
Chambre départementale des notaires

#### Comment faire si...

J'achète un logement

#### Services en ligne

- Etat des nuisances sonores aériennes  
Formulaire
- Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques  
Outil de recherche
- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier  
Simulateur

#### Textes de référence

- Décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires
- Code civil : article 1589  
Enregistrement de l'acte de vente
- Code civil : article 1582  
Accord entre le vendeur et l'acquéreur
- Code de l'urbanisme : articles R442-12 à R442-18  
Garantie d'achèvement des travaux et autorisation de différer les travaux des équipements collectifs
- Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9  
Prévention des risques de mouvement de terrain
- Code de la construction et de l'habitation : articles R132-3 à R132-8  
Contenu et durée de validité des études géotechniques
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel du à la sécheresse et à la réhydratation des sols  
Contenu des études géotechniques
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel des sols argileux  
Zones de sols argileux
- Code de l'urbanisme : article L112-11  
État des nuisances sonores aériennes