

Particuliers

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

Quelles règles doit respecter le vendeur d'un terrain situé en lotissement ?

Quelles sont les caractéristiques d'un terrain situé dans un lotissement ?

Le terrain que vous vendez doit être **constructible, viabilisé, délimité**.

Un **terrain constructible** est apte à recevoir et à supporter une construction. Son sous-sol doit être en capacité de supporter le poids et les charges de la future construction.

Un **terrain viabilisé** est raccordable aux voiries et aux réseaux divers (eau potable, électricité, téléphone...).

Le terrain doit être **délimité** avec précision par un acte de bornage.

La vente est valide quand ces 3 caractéristiques sont réunies. Si la parcelle acquise s'avère finalement inconstructible, n'est pas viabilisée ou délimitée, l'acquéreur peut faire un recours devant le tribunal pour demander l'annulation de la vente. L'avocat est obligatoire.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Quels sont les diagnostics à fournir à l'acheteur ?

Lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente, vous devez fournir à l'acheteur un .

Dans les zones exposées au **phénomène de mouvement de terrain** différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, vous devez réaliser une **étude de sol**. Elle doit être annexée à la promesse de vente ou, en l'absence de promesse, à l'acte de vente.

Un doit également être annexé pour la vente d'un terrain situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit.

- État des nuisances sonores aériennes

Quelles sont les règles pour commercialiser un terrain loti ?

La commercialisation des terrains varie pour un lot issu d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

Toute **publicité pour la vente de terrains** situés dans un lotissement doit préciser si le permis d'aménager a été ou non délivré.

Avant la délivrance du permis d'aménager, vous ne pouvez pas signer de promesse de vente ou demander un acompte pour réserver un terrain.

Après la délivrance du permis d'aménager, vous pouvez uniquement signer une promesse unilatérale de vente. Elle indique la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison.

Après l'achèvement des travaux d'aménagement, vous pouvez vendre les terrains.

À votre demande, le permis d'aménager ou un arrêté pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis peut vous autoriser à **vendre les lots (terrains) avant l'exécution des travaux**. Dans ce cas, vous devez produire une garantie financière d'achèvement et indiquer la date limite de réalisation des travaux.

Toute **publicité pour la vente de terrains** situés dans un lotissement doit préciser si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition.

Avant l'obtention du certificat de non-opposition à déclaration préalable de la mairie, vous pouvez signer une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente.

Après la décision de non-opposition à déclaration préalable de la mairie, vous pouvez vendre le terrain.

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 différences entre un terrain isolé et un terrain en lotissement ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Achat d'un terrain
- Achat ou vente d'un logement
- Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Etat des nuisances sonores aériennes
Formulaire

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles L442-1 à L442-14
Définition d'un terrain situé dans un lotissement
- Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9
- Code civil : article 1178
Nullité d'un contrat
- Code de la construction et de l'habitation : articles R132-3 à R132-8
Contenu et durée de validité des études géotechniques
- Code de l'urbanisme : article L112-11
État des nuisances sonores aériennes



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30