

## Particuliers

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

### Acte de vente d'un terrain à bâtir isolé

Vous allez signer l'acte de vente d'un terrain à bâtir isolé ?

C'est un acte authentique signé devant un notaire.

Nous faisons le point sur son contenu, sa forme et sa signature.

#### Comment le notaire prépare-t-il 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

**Casier judiciaire de l'acheteur** pour s'assurer qu'il ne fait pas l'objet d'une interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation

#### 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 d'un acte de vente ?

L'acte de vente mentionne les informations suivantes :

Coordonnées du vendeur et de l'acheteur

Descriptif détaillé du terrain et sa surface exacte

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

Existence ou non d'un bornage du terrain

Existence ou non d'hypothèque et de servitude sur le terrain

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

Des documents 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

#### Comment signer un acte de vente ?

L'acte authentique de vente est obligatoirement signé par l'acheteur, le vendeur et le notaire.

Le vendeur et l'acheteur peuvent choisir le même notaire ou avoir chacun le leur. Dans ce cas, les frais sont partagés entre les 2 notaires.

#### Où s'adresser ?

##### Notaire

L'acte de vente est signé **sur support papier ou sur support électronique** Quel que soit le support, **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 domicile 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

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 ou ne peuvent pas signer, l'acte doit le mentionner.

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 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

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.

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.

#### À savoir

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

Le notaire 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.

#### 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

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

Le titre de propriété est transmis à l'acheteur dans un **délai de 6 mois en moyenne** après la signature de l'acte de vente.

### À quoi sert la publicité foncière ?

L'acheteur devient propriétaire du terrain à la signature de l'acte de vente. Ce transfère 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

### A noter

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

### 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 à bâtir isolé?
- Comment obtenir des renseignements immobiliers ?
- 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 isolé à bâtir
- Diagnostic immobilier sur les bruits des aéroports

### Où s'informer ?

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

### 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



- Code civil : article 1582  
Accord du vendeur et de l'acheteur
- Code civil : article 1367  
Signature électronique
- Décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires
- Code monétaire et financier : articles L112-6 à L112-8  
Paiement par virement (article L112-6-1)
- Code monétaire et financier : article R112-5  
Virement : seuil de 3 000 euros
- Code de la construction et de l'habitation : articles L132-4 à L132-9  
Terrain argileux
- 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
- Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel des sols argileux
- Code de l'urbanisme : article L112-11  
Etat des nuisances sonores aériennes



URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F258>