

Particuliers

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

Quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain situé dans un lotissement ?

Il est conseillé d'effectuer quelques vérifications avant d'acheter un terrain en lotissement.

Vous devez vous assurer que le terrain vendu remplit les 3 caractéristiques suivantes :

Terrain constructible, c'est-à-dire apte à recevoir et à supporter une construction, notamment en ce qui concerne la capacité du sous-sol à supporter le poids et les charges de la future construction

Terrain viabilisé, c'est-à-dire raccordable aux voiries et aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, assainissement, téléphone...)

Terrain délimité par un bornage

Si vous n'avez pas effectué ces vérifications, vous pouvez constater, après l'achat, que la parcelle est inconstructible ou n'est pas viabilisée ou délimitée. Vous pourrez exercer un recours devant le tribunal judiciaire pour demander la nullité de la vente. L'avocat est obligatoire.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Il est recommandé de **prendre des renseignements sur l'urbanisme**.

Vous devez vous assurer que le lotisseur a bien obtenu l'une des 2 autorisations d'urbanisme suivantes pour créer le lotissement :

quand il y a création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs

Déclaration préalable de travaux quand il n'y a pas création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs

À savoir

tous les lotissements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement font l'objet d'un permis d'aménager.

Vous pouvez demander à la mairie un certificat d'urbanisme opérationnel. Il vous renseignera sur la faisabilité de votre projet. Il vous indiquera les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain et l'état des équipements publics existants ou prévus.

Le PLU ou le document qui en tient lieu est consultable auprès du service urbanisme de votre mairie et, en principe, sur le site internet de votre commune. Le PLU donne les précisions suivantes :

Règles de construction

Délimitations des zones à risques naturels ou technologiques

Futurs projets d'aménagement locaux

Le règlement de lotissement, s'il en a été établi un, vous fournira les règles d'urbanisme que doivent respecter les futures constructions à l'intérieur du lotissement (destination des constructions, implantation des bâtiments, matériaux et couleurs...).

Pour **connaître les droits et les obligations des colotis entre eux** vous devez consulter le **cahier des charges** du lotissement, s'il en a été établi un. Vous trouverez des renseignements sur les charges, les servitudes privées, les obligations d'entretien extérieur, les plantations, le séchage du linge...

Tous ces documents sont consultables auprès du service urbanisme de la commune où se situe le lotissement.

Où s'adresser ?

Mairie

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 règles doit respecter le vendeur d'un terrain situé en lotissement ?
- Quelles différences entre un terrain isolé et un terrain en lotissement ?
- L'avocat est-il obligatoire dans un procès civil ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- [Achat d'un terrain](#)
- [Achat ou vente d'un logement](#)
- [Promesse de vente d'un terrain situé dans un lotissement](#)
- [Certificat d'urbanisme \(CU\)](#)
- [Saisir le tribunal judiciaire](#)

Services en ligne

- [Demande de certificat d'urbanisme](#)
Formulaire
- [Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme](#)
Téléservice
- [État 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 l'urbanisme : article L115-4](#)
Bornage obligatoire pour les terrains vendus dans un lotissement

