

L'achat du terrain

La construction d'une maison individuelle n'est pas une sinécure. Mais le choix et l'achat du terrain ne sont pas non plus une mince affaire. Cette étape préalable conditionne même en grande partie la réussite de l'opération.

C'est une évidence qu'il faut rappeler : la nature du terrain, la configuration de la parcelle et les données administratives qui y sont liées vont déterminer l'architecture de la maison. Il est donc prématuré de dessiner un plan ou de choisir un modèle de construction avant de disposer du terrain.

Les critères de choix

Autre évidence : on doit choisir l'emplacement de son terrain avec le même soin qu'on met à sélectionner un logement. Il doit être adapté à ses besoins et à son mode de vie. La localisation doit tenir compte de la proximité des commerces, des moyens de transports en commun, des réseaux routiers, des établissements scolaires (quand on a des enfants), etc. Comme pour un logement, l'orientation et l'exposition ont également leur importance.

Les candidats à l'acquisition ont généralement le choix entre deux solutions : l'achat d'un terrain en lotissement ou l'achat d'un terrain isolé.

Le lotissement possède ses avantages : il offre certaines garanties en matière de viabilisation (raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, etc.) et de constructibilité. Mais il impose aussi certaines contraintes. Le règlement de lotissement comporte en effet des règles qui s'ajoutent à celles du plan d'occupation des sols. La construction devra donc respecter les normes précisées non seulement sur le plan architectural (matériaux, couleurs, surface, etc.) mais aussi souvent sur l'environnement immédiat de la maison (boîte aux lettres, clôture, etc.). La plupart du temps, un cahier des charges impose également certaines obligations de vie collective (entretien du jardin, etc.).

A l'inverse, l'achat d'un terrain isolé offre une plus grande liberté. Mais c'est aussi une démarche plus risquée qui présente moins de garanties sur la nature du sol, la dimension de la parcelle, etc.

Les précautions à prendre

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un terrain isolé, la première démarche est de demander à la mairie un certificat d'urbanisme. C'est ce document qui confirmera le caractère constructible du terrain et les différentes normes architecturales à respecter (forme de la toiture, couleur des matériaux, etc.), qui précisera les règles de densité de construction par rapport à la surface ainsi que les contraintes d'aménagement des abords.

On consultera également avec profit le POS (plan d'occupation des sols) qui renseignera sur les règles de construction applicables localement. C'est ce qui permet de vérifier l'évolution à venir de l'environnement et de s'assurer qu'on ne risque pas de se retrouver, par exemple, avec un immeuble sur la parcelle voisine... Il permet aussi de contrôler la nature des éventuelles servitudes d'utilité publique (passage des canalisations, des lignes d'électricité, etc.) ou privées (droit de passage, etc.).

Si l'on envisage d'acheter dans un lotissement, il faut naturellement se procurer le règlement de lotissement et le cahier des charges, ainsi que l'arrêté de lotir, délivré au lotisseur par les

services de l'urbanisme, qui détaille les travaux et les aménagements prévus (voirie, éclairage, etc.). Il est important également de prendre en compte les futures charges collectives, qui dépendent de la nature des parties communes : sont-elles privées (auquel cas les propriétaires doivent en assurer l'entretien) ou publiques (c'est alors à la commune de les entretenir mais elles sont dans ce cas ouvertes à tous) ?

Autre démarche : vérifier la surface exacte du terrain et ses limites, surtout s'il n'est pas situé dans un lotissement. Les indications portées sur le cadastre sont souvent insuffisantes. Dans le doute, mieux vaut faire effectuer un "bornage". Cette opération qui consiste, comme son nom l'indique, à délimiter le terrain par des bornes, est réalisée par un géomètre-expert qui consulte les titres de propriété concernés, y compris, naturellement, ceux des voisins. Une fois établi le procès-verbal, l'ensemble des intéressés signent le document qui établit définitivement la surface de la parcelle concernée. Un document qu'il vaut mieux ensuite déposer au Fichier des Hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Il peut arriver que les voisins s'opposent au bornage. Dans ce cas, il faut saisir le tribunal d'instance qui désignera un expert chargé de l'opération, le coût de celle-ci étant alors partagé entre tous les intéressés.

Qui dit construction, dit fondation. La nature du sol et du sous-sol est donc un critère fondamental. Si les renseignements pris auprès des voisins ou de la mairie semblent douteux ou insuffisants, mieux vaut investir dans une étude spécifique confiée à un expert. Certes, ce type d'étude est onéreux mais cela permet d'éviter les mauvaises surprises au moment de la construction, qui se traduisent par des surcoûts non négligeables.

Quand le terrain est isolé, il faut enfin se renseigner sur le coût des différents branchements aux réseaux d'eau et d'électricité.

La procédure d'achat

Sur le plan formel, l'achat d'un terrain est soumis à la même procédure que l'achat d'un logement : signature d'un avant-contrat, suivi de la signature de l'acte authentique. Comme dans tous les achats immobiliers, il faut examiner avec soin le contenu de l'acte et vérifier qu'il précise bien l'ensemble des frais et taxes, les éventuelles servitudes, la description exacte du terrain, etc.

L'avant-contrat doit également préciser la surface constructible sur le terrain et mentionner les habituelles conditions suspensives : la vente ne sera définitive qu'après que l'acheteur aura obtenu le certificat d'urbanisme, le permis de construire, les éventuels prêts, etc.