



Achat de terrain non borné

Par **Cahius**, le **02/12/2012** à **22:02**

Bonjour,

Je souhaite acheter une parcelle de terrain, cependant celle-ci n'est pas encore bornée. Or le propriétaire, si nous nous mettons d'accord sur un prix, voudrait signer le compromis de vente avant le 1 janvier 2013. En effet à cette date, la taxe pour le propriétaire lors de la vente sera relevée à 34,5% au lieu d'un pourcentage dégressif en fonction du nombre d'année en sa possession.

Mes questions :

- Comment procéder pour éviter les soucis ?
- Quels sont les risques que j'encours ?
- Combien de temps prend le bornage ?
- Sachant que je compte construire sur ce terrain, peut-on réaliser la demande de permis avant le bornage ?
- Quels seraient les points à préciser sur le compromis de vente ?

Merci d'avance de votre retour et de votre aide.

Par **trichat**, le **03/12/2012** à **12:25**

Bonjour,

Le vendeur doit faire procéder au bornage du terrain qu'il souhaite vendre (il provient sans doute de la division d'une parcelle plus grande). Le bornage doit être effectué par un

géomètre-expert.

L'opération de bornage ne prend pas beaucoup de temps, sous réserve de trouver un géomètre-expert disponible. Ce qui prend un peu plus de temps, ce sont les démarches administratives qui s'ensuivent: nouvelle numérotation des parcelles divisées à déposer au cadastre avec plan de masse.

Si vous souhaitez construire sur ce terrain, le vendeur doit vous remettre un certificat d'urbanisme, mais ce n'est pas suffisant pour avoir la certitude de pouvoir construire. Il faut vous rendre à la mairie et demander à consulter le PLU, seul document administratif communal qui vous donnera avec exactitude le règlement d'urbanisme, donc la connaissance de pouvoir construire ou non, et dans quelles conditions, sur cette parcelle de terrain. Concernant la demande de permis de construire, il ne paraît pas judicieux de la faire, avant d'être propriétaire du terrain et d'être sûr qu'il est constructible et dans un laps de temps assez rapproché.

Pour le compromis de vente que vous vous apprêtez à signer, prévoyez des clauses suspensives portant sur l'obtention des crédits sollicités pour acquérir ce terrain, mais surtout une clause précisant que vous n'acquerrez ce terrain que s'il est constructible à 3 ou 4 mois. En effet, il faut savoir que des zones classées aU (à urbaniser) ne donneront lieu à délivrance de permis de construire que dans plusieurs années, sur décision de la commune.

Cordialement.

Par **Cahius**, le **03/12/2012** à **22:31**

Bonsoir,

Merci de votre retour, je vais voir avec le propriétaire sur ces différents points.

Je ne suis pas pressé pour ma part de signer avant le 1 janvier. Cependant, cela permet de payer une taxe moins importante pour le vendeur et donc un moyen pour moi d'acheter le terrain moins cher.

Je vais prendre rdv avec la mairie cette semaine.

Sinon à quoi correspond "des clauses suspensives portant sur l'obtention des crédits sollicités pour acquérir ce terrain" ?

Cordialement,

Par **trichat**, le **03/12/2012** à **23:25**

Bonsoir,

Allez-vous solliciter un emprunt auprès d'une banque pour payer le terrain?

Si oui, il faut prévoir le cas où la banque ne vous accorderait pas cet emprunt (clause suspensive d'accord du prêt par la banque).

Cordialement.

Par **vanceslas**, le **10/12/2012** à **21:27**

Bonsoir et vous pourrez dire au vendeur que ce n'est pas la date du compromis mais la date de l'acte authentique qui déterminera sa plus-value cordialement

Par **vanceslas**, le **10/12/2012** à **21:30**

un petit plus, quand vous signerez le compromis pour le terrain vous stipulez le prêt total:
terrain plus coût de la construction bonne soirée