

## Trouver le bon terrain

**Pour avoir une bonne appréciation du marché - prix et qualité des terrains - n'hésitez pas à en voir plusieurs avant de vous décider. Faites-vous en préciser le prix, toutes taxes comprises. Et enfin assurez-vous que votre projet global (terrain + construction) est compatible avec vos moyens financiers.**

### Des points de contrôle très importants

- Quelles sont les limites de la parcelle ?
- Quelles sont les servitudes ? Des droits de passage, des canalisations publiques pourraient restreindre le droit de construire...
- La localisation du terrain aura un impact sur la vie quotidienne de votre famille : vérifier la proximité des transports, des commerçants, des écoles, le type de voisinage ... Pensez à l'éventuelle revente : une bonne localisation facilitera la revente.
- Sur quel sol se trouve-t-il (sol argileux bougeant beaucoup selon l'humidité, remblais, sol bien drainant, terre de qualité ou cailloux et rochers, etc...) ? Dans un gros doute, faites faire une étude géologique.
- Est-il en zone inondable ? Y a-t-il eu souvent des déclarations de catastrophe naturelle dans le secteur ?
- Est-il proche de nuisances sonores (aéroport ou aérodrome, voie ferrée, autoroute, route à grand passage, rue bruyante, usines, artisans, livraisons de supermarchés, clocher, bars ou discothèques, stades, torrents, animaux, etc...) ?
- Est-il proche de nuisances olfactives (décharge, station d'épuration, usine) ?
- Est-il proche de nuisances visuelles (gros bâtiments, pylones, usine, parking, casse auto, autoroute, pont, etc...) ?
- Est-il proche d'autres nuisances pour votre santé si vous y êtes sensible (pylones à haute tension, relais de téléphonie mobile, allergènes végétaux particuliers, etc...) ?
- Si votre terrain n'est pas actuellement gêné, qu'en sera-t-il dans les années à venir ? Vérifier donc les futurs aménagements et constructions proches. Des terrains peu chers peuvent cacher la construction d'une rocade d'ici quelques années. Interroger les mairies, surfer sur le net où on trouve des projets signés, des projets en train de naître.
- Lisez les comptes-rendus des réunions municipales afin de vérifier les

affaires en cours dans la commune et votre quartier.

- L'entrée/sortie de votre terrain est-il sûr, pas trop dangereux, pour vous ou vos enfants ?
- Si votre terrain est assez petit, ou même si vos enfants vont jouer dans le quartier, est-ce suffisamment sûr ?
- Aurez-vous du vis-à-vis sur votre terrain ou votre maison ?
- Existe-t-il des gros arbres gênant visuellement ou pour l'ensoleillement, l'humidité ? Serez-vous autorisé à en couper, combien cela vous coûtera-t-il ?
- L'exposition convient-elle à l'implantation que vous avez prévu pour votre future maison ?
- Quelles sont les contraintes imposées par les règles d'urbanisme (POS, PLU). Ces règles vont-elles vous permettre de construire une maison assez grande ? Vérifier aussi les distances à respecter entre votre maison et la voirie ou les terrains voisins, ainsi que la hauteur maximum de votre maison.
- Venez souvent sur le terrain, aux heures de travail, les WE, les soirées, la nuit, au petit matin, afin de constater s'il existe des nuisances

### **Si vous avez trouvé un terrain, quelques démarches sont à prévoir avant l'achat :**

- Contacter la mairie pour consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et s'informer des règles de construction et des projets de la ville.

Un certificat d'urbanisme indiquant les dispositions applicables au terrain vous sera délivré par les services de la ville.

- Vérifier la viabilisation (Alimentation en eau, gaz, électricité, téléphone, évacuation des eaux usées). Dans le cas où le terrain n'est pas viabilisé, il vous faudra demander le coût des différents branchements à la mairie.

### **L'achat du terrain**

Comme pour une maison ou un appartement, la vente d'un terrain se réalise en deux temps : un avant-contrat, promesse ou compromis, d'abord, puis un acte de vente définitif obligatoirement signé chez un notaire. Signer de préférence l'avant-contrat chez un notaire, ou accompagné de votre notaire. L'acte définitif, lui, se signe chez le notaire du vendeur. Vous avez le droit de choisir votre notaire également, ce qui ne vous coûtera pas plus cher, car les émoluments seront partagés entre les 2 notaires. Sur l'avant-contrat, n'oubliez pas les conditions



Domexpo, la solution maison

4 Villages Exposition de maisons neuves en région Parisienne

Moisselles/Baillet-en-France (95), Mareuil-les-Meaux (77), Ville-du-Bois (91), Coignières (78)

suspensives (conditions qui annuleraient la vente sans pénalités), bien souvent l'obtention du permis de construire et l'obtention des prêts nécessaires au projet.