

# Délais lors de l'achat d'un terrain à bâtir

Pour acheter un terrain à bâtir, un délai minimum de six mois est à prévoir entre la signature du compromis ou de la promesse de vente et la régularisation de l'acte devant notaire.

**L'**avant-contrat devra contenir en condition suspensive, l'obtention pour l'acquéreur, d'un permis de construire, et en préciser les conditions : nature, SHON\*, hauteur de la construction et délais d'obtention ; c'est, en effet, la seule autorisation qui, une fois, devenue définitive, garantira la réalisation du projet.

● **Quelle sont les démarches à effectuer pour obtenir un permis de construire ?**

Un dossier retiré préalablement auprès de la mairie compétente (celle du lieu de situation du terrain à bâtir) devra être dûment complété et déposé en mairie, contre récépissé avec tout un en-

semble de pièces permettant de définir le projet architectural\*\*.

Un envoi en lettre recommandée avec demande d'avis de réception est également possible.

Même si le recours à un architecte n'est pas nécessaire pour le particulier qui veut faire édifier lui-même, une habitation dont la SHON n'excède pas 170 m<sup>2</sup>, son intervention est souhaitable notamment pour l'établissement des plans.

Le dossier est complet, si aucune demande de document supplémentaire n'est notifiée au demandeur, un mois après son dépôt. En cas de pièces manquantes, trois mois maximum sont donnés pour compléter le dossier.

Le délai d'instruction de droit commun est de deux mois pour les maisons individuelles (un mois de plus pour les autres constructions).

Ce délai est majoré si d'autres autorisations sont nécessaires.

Sauf cas particuliers, l'absence de réponse de l'autorité administrative vaut permis tacite.

Il est toutefois souhaitable d'obtenir un arrêté autorisant expressément la cons-



Un an après l'achèvement de la construction, plus aucun recours ne sera possible contre le permis de construire, pour les tiers. SP

truction, pour pouvoir en faire l'affichage sur le terrain.

● **Quelles sont les conditions à remplir pour que le permis devienne définitif ?**

L'autorité administrative dispose d'un délai de trois mois pour retirer le permis de construire illégalement octroyé.

Les tiers disposent eux d'un recours contre le permis de construire, pendant un délai de deux mois qui commencera à courir à compter de l'affichage sur le terrain.

Afin de faire courir ce délai,

il est nécessaire de procéder à cet affichage et pour s'en prémunir la preuve, un constat d'huissier est la meilleure garantie.

En cas d'absence d'affichage ou de non-constat de cet affichage, il est toutefois rassurant de savoir qu'un an après l'achèvement de la construction, plus aucun recours ne sera possible contre le permis de construire, pour les tiers.

\* SHON : surface hors œuvre nette.

\*\* plans, documents écrits, implantation des bâtiments,

**Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.**  
**A consulter :**  
[www.chambre-drome.notaires.fr /](http://www.chambre-drome.notaires.fr/)  
[www.cr-grenoble.notaires.fr /](http://www.cr-grenoble.notaires.fr/)  
[chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr](http://chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr)

**DIMANCHE PROCHAIN**  
 La fiscalité des donations.

Dans votre quotidien du mercredi 21 septembre (édition Drôme, Hautes-Alpes), retrouvez le journal d'information des notaires : actualités juridiques, conseils, annonces immobilières...

composition, organisation et expression des volumes, choix des matériaux et des couleurs. Des documents graphiques ou photographiques, permettant l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.