



Immobilier : questions portant sur des terrains

Par Visiteur

Bonjour,

Ma grand mère dispose de quelques terrains a priori non constructible dans la Drôme. La plupart se trouvent tout a côté d'autres habitations. Elle me propose de les lui acheter.

Tout d'abord, comment savoir si un terrain est ou non constructible et s'il le deviendra un jour ? Comment un terrain peut il passer constructible ? Doit on faire nous même les travaux ou est ce la mairie qui s'en occupe ?

Y a t il des astuces dans ce domaine ?

Ensuite, quelles sont les formalités nécessaires pour que ces terrains me revienne ? Doit on passer par un notaire ? Quelle en serait le cout ? Comment connaitre le prix du mètre carré dans le secteur ?

Dans l'hypothèse ou le terrain deviendrait constructible, quelles sont les formalités légales nécessaires pour entreprendre une construction ?

Merci,
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Tout d'abord, comment savoir si un terrain est ou non constructible et s'il le deviendra un jour ?

IL n'existe qu'une seule et unique façon de voir si un terrain est constructible: Il faut vous rendre à la mairie de ces habitations et consulter les documents d'urbanismes comme le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols. Ces documents définissent les zones constructibles et celles qui ne le sont pas mais qui le seront peut être bientôt dans l'avenir.

Cela étant, il n'existe aucune certitude quant au fait de savoir si un terrain sera un jour constructible ou non.

Comment un terrain peut il passer constructible ?

Cela relève complètement de la politique d'urbanisme de la Ville, de la volonté du maire de voir se développer ou non certains quartiers. Si vous êtes dans une zone à risque ou agricole, il est probable que le terrain ne devienne jamais constructible. Si vous êtes dans une zone de revitalisation rurale, alors il est probable que le terrain sera constructible au cours de ces prochaines années.

Sur ce point là encore, la mairie pourra vous renseigner.

Doit on faire nous même les travaux ou est ce la mairie qui s'en occupe ?

Quels travaux?

Y a t il des astuces dans ce domaine ?

Bien se renseigner à la mairie est primordial.

Ensuite, quelles sont les formalités nécessaires pour que ces terrains me revienne ? Doit on passer par un notaire ?

Quelle en serait le cout ? Comment connaitre le prix du mètre carré dans le secteur ?

Un notaire est obligatoire pour l'achat d'un terrain puisqu'il faut modifier le cadastre. Les couts varient d'une région à une autre, d'un notaire à un autre. Comptez en général pas moins de 6% (en principe, entre 6% et 10%).

Pour connaitre le prix du m2, il suffit de voir une agence immobilière et de lui soumettre la question.

Dans l'hypothèse ou le terrain deviendrait constructible, quelles sont les formalités légales nécessaires pour entreprendre une construction ?

Déposer un permis de construire..

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour ces renseignements

J'ai aussi une dernière question si vous le permettez.

J'ai un appartement que je veux mettre en location.

Est ce mieux de passer par une agence ou pas ? quels sont les avantages a faire cela ?

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai un appartement que je veux mettre en location.

Est ce mieux de passer par une agence ou pas ? quels sont les avantages a faire cela ?

Une agence prélève des frais mais cela a des avantages puisque cette dernière peut vous garantir la présence d'un locataire pendant X années, cela signifie que si un locataire quitte la location avant le terme, l'agence peut s'engager par exemple à vous garantir le loyer en attente d'un nouveau locataire. Les autres avantages sont que vous n'avez à vous occuper de rien: Pas de contrat de bail à rédiger, ni même d'état des lieux.. L'agence s'occupe de tout.

Mais si vous connaissez un locataire susceptible de prendre votre appartement, autant évitez l'agence!

Très cordialement.