Quelles sont les conditions de vente d'un terrain isolé ou en lotissement ?

Vérifié le 21 août 2025 - Service Public / Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Si vous souhaitez vendre un terrain en lotissement ou bien un terrain constructible isolé hors lotissement, sachez que les conditions de vente ne sont pas les mêmes suivant le type de terrain. Nous faisons le point sur ces différences.
Le terrain isolé est soumis aux règles du PLU ou du RNU. Le terrain en lotissement, en plus de ces règles, est soumis à un règlement de lotissement. Les conditions de vente changent si le terrain est en lotissement ou s'il s'agit d'un terrain isolé.

Terrain en lotissement

Les conditions de vente des terrains en lotissement varient selon l'autorisation obtenue par le lotisseur : un permis d'aménager ou une déclaration préalable.

Lotissement soumis à permis d'aménager

Pour vendre un terrain, le lotisseur doit avoir obtenu le permis d'aménager (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17665) qui est demandé lorsque le projet prévoit des aménagements collectifs comme des voies ou des espaces communs.

Les terrains doivent obligatoirement être **bornés (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F3037) et viabilisés**.

Le lotisseur doit remettre à l'acheteur le règlement de lotissement et le cahier des charges.

> **À noter**
>
> Le lotisseur peut vendre ou louer des lots avant d'avoir réalisé les travaux, à condition d'obtenir un arrêté du maire ou du préfet l'y autorisant.

Lotissement soumis à déclaration préalable

Pour vendre un terrain, le lotisseur doit avoir obtenu la déclaration préalable (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17578) qui est demandée lorsque le projet ne prévoit pas des aménagements collectifs comme des voies ou des espaces communs.

Le vendeur peut signer une promesse unilatérale de vente **avant d'avoir obtenu le certificat de non-opposition à la déclaration préalable (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17578)** de la mairie.

Le terrain doit être **borné (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F3037)** .

Le lotisseur doit remettre à l'acheteur le règlement de lotissement et le cahier des charges.

Terrain isolé

Le terrain isolé peut être mis en vente **sans être viabilisé ou borné (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F3037)** (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F3037) .

Qui peut m'aider ?

Vous avez une question ? Vous souhaitez être accompagné(e) dans vos démarches ?

Textes de loi et références

Code de l'urbanisme : article L115-4 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031210397)

Bornage obligatoire pour les terrains en lotissement

Code de l'urbanisme : articles R421-19 à R421-22 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006188252/)

Lotissement soumis à permis d'aménager

Code de l'urbanisme : articles R421-23 à R421-25 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006188279)

Lotissement soumis à déclaration préalable

Code de l'urbanisme : articles L442-1 à L442-14 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006175694)

Dispositions applicables aux lotissements

Code de l'urbanisme : article R442-13 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006819794)

Vente de lot avant travaux

Questions ? Réponses !

Comment obtenir des renseignements immobiliers ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17759)
Quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain à bâtir hors lotissement ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F33818)
Quelles précautions prendre avant l'achat d'un terrain situé dans un lotissement ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F34339)
Quelles sont les obligations du vendeur d'un terrain en lotissement ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2484)
Quelles sont les conditions de vente d'un terrain isolé ou en lotissement ? (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2073)

Voir aussi

Achat d'un terrain (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N312)

Service-Public.fr

Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage) (https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2040)

Service-Public.fr