

Avant d'acheter un terrain

Un terrain paraît simple, mais il concentre bon nombre des difficultés les plus fréquentes : limites imprécises, titres sans deslinde, accès incertains ou restrictions d'usage. Cette check-list vous aide à vérifier l'essentiel avant de vous engager. Elle ne remplace pas l'examen de votre dossier par des professionnels habilités.

Mis à jour le 4 octobre 2026

Titre et situation juridique

- Obtenir une copie du certificat de titre et vérifier que le propriétaire inscrit correspond au vendeur.
- Déterminer si le terrain a fait l'objet d'un deslinde, avec sa propre désignation cadastrale, ou s'il s'agit d'une constance annotée.
- Demander un certificat de situation juridique récent au Registro de Títulos.
- Vérifier la présence d'hypothèques, d'oppositions, de litiges ou d'autres annotations, et convenir par écrit de la façon dont elles seront levées.
- Si le vendeur est une société ou une succession, vérifier avec votre avocat qui peut signer la vente.

Limites et mensura

- Demander le plan de mensura approuvé et le comparer avec le terrain que l'on vous montre.
- Faire localiser les bornes et les limites sur le terrain par un agrimensor indépendant.
- Vérifier que la superficie indiquée sur le titre correspond à celle qui est vendue et qui sert de base au prix.
- Vérifier l'absence d'occupants, de constructions de voisins ou d'empiètements sur le terrain.

Accès et environnement

- Vérifier que le terrain dispose d'un accès légal, par une voie publique ou par une servitude établie.
- Se renseigner sur la disponibilité de l'électricité et de l'eau, et sur la solution prévue pour les eaux usées.
- Identifier si le terrain est proche du littoral, d'une rivière, d'une zone humide ou d'une aire protégée, et vérifier les restrictions qui en découlent.
- Observer la pente, l'écoulement des eaux et les signes d'inondation, surtout après de fortes pluies.

Usage des sols et projet

- Se renseigner auprès de la municipalité sur les usages des sols autorisés et les limites applicables à votre projet.
- Vérifier si votre projet pourrait nécessiter une autorisation du Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Si le terrain fait partie d'un lotissement, vérifier que celui-ci a été approuvé.
- Consulter un architecte ou un ingénieur habilité sur la faisabilité de votre projet avant de vous engager.

Impôts et contrat

- Demander au vendeur une attestation indiquant qu'il est à jour des impôts liés au bien, comme l'IPI lorsqu'il s'applique.
- Si le terrain n'a pas fait l'objet d'un deslinde, convenir par écrit de qui le réalisera, qui le paiera et à quel moment de l'opération.

- Avant de verser tout acompte, inclure dans la promesse de vente des conditions liées au résultat des vérifications.
- Payer par des moyens traçables, sur un compte dont le titulaire est clairement identifié dans le contrat.

Informations générales, qui ne constituent pas un avis juridique.

Demander une vérification : <https://terrenascheck.com/fr/demande/>