



Accession libre intermédiaire

Par Dum

Bonjour,

J'ai acheté un bien en VEFA, il s'agit d'une accession libre intermédiaire où je dois résider pendant 5 ans. Le logement est livré le mois prochain, après ces 2 années de construction ma vie a changé.

Je souhaite alors le revendre.

Cependant mon acte notarié n'est pas clair.

Dans la clause anti-speculative, les modalités de revente avant les 5 années ne figure pas.

Seul ce paragraphe apparaît :

En conséquence, à titre de condition essentielle et déterminante du présent acte sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas consenti, l'ACQUEREUR s'oblige à affecter les biens à usage de résidence principale pour une durée de 5 ans à compter de la signature du présent acte. A cet égard, une attestation sur l'honneur de l'ACQUEREUR demeure annexée aux présentes (Annexe n°15).

L'ACQUEREUR reconnaît en conséquence avoir été informé que la présente acquisition est incompatible avec le dispositif de défiscalisation dit PINEL.

L'ACQUEREUR s'engage à transmettre à **** (ville) avant le 31 décembre de l'année suivant l'émission de sa première taxe d'habitation, une copie de ladite taxe d'habitation. Pour le cas où l'ACQUEREUR ne serait pas assujéti à ladite taxe, il devra transmettre à **** (ville) une attestation sur l'honneur d'établissement de sa résidence principale dans les lieux à la date de signature de ladite attestation.

L'ACQUEREUR autorise le VENDEUR à transmettre à **** (ville) une attestation notariée indiquant le prix, le nom de l'ACQUEREUR et les lots vendus, en suite immédiate de la signature des présentes. »

Est ce que ce texte m'oblige à revendre mon bien au prix que je l'ai payé ?

Merci pour votre lecture !

Bien cordialement

Par CToad

Bonjour,

non ce texte dit que vous vous engagez à vivre 5 ans dans le domicile au titre de la résidence principale. Ce n'est pas ce que vous cherchez. Si vous n'avez pas bénéficié de défiscalisation, quelle est la contrepartie à votre engagement d'y demeurer 5 ans ?

Cordialement,

CToad

Par Dum

Effectivement, j'ai acheté mon bien à un prix inférieur au prix de l'immobilier de l'époque.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans ce type de convention, le prix inférieur correspond à votre engagement d'y résider 5 ans en RP.

Si vous voulez vendre avant la fin des 5 ans, il doit y avoir une clause dans votre acte pour préciser la pénalité que vous devrez verser au fisc, et les conditions qui vous en exonèrent (mutation ou force majeure ou ...)

Par Dum

Cette clause anti-speculative n'apparaît pas dans mon acte notarié,
J'ai appelé mon promoteur il y a quelques mois, il s'agirait d'une "coquille" de leurs part.
J'ai ainsi contacté le notaire avec qui j'ai signé afin de savoir dans quelles conditions revendre mon bien.
Il m'a alors renvoyé ces quelques lignes.

Si l'acte notarié ne fixe pas les conditions et le prix de revente avant les 5 ans. Qu'est ce que encours à le revendre au prix du marché ?

Merci beaucoup

Cdt

Par yapasdequoi

Vous risquez un redressement fiscal.
Demandez confirmation à votre centre des impôts.

Par Dum

Très bien, merci beaucoup

Par Dum

Le but n'est pas de me faire une plus value, simplement récupérer mes "billes" investies et perdues dans ce bien.

Comme les conditions ne sont pas énoncées, il n'y a pas non plus de conditions qui permettent de passer outre ces conditions (mutations, mariage, naissance..)
Je me retrouve bien embêté aujourd'hui.

Par yapasdequoi

Il faudrait savoir exactement le dispositif qui a permis d'acheter ce bien avec un tarif réduit.