



Achat chalet sur terrain bail emphytéotique

Par gbassoul31

Bonjour,

Je souhaiterais faire l'acquisition d'un chalet situé à la station de ski du Mourtis. Le terrain sur lequel se trouve le chalet appartient à la commune et le lotissement comprends 24 chalet qui est géré par un syndic de copropriété. Le loyer annuel perçu par la mairie par le biais du syndic est d'environ 800?.

L'échéance du bail est fixée à décembre 2042. Comme vous pouvez vous en doutez, je suis un peu inquiet et je ne sais pas si je dois m'engager. Évidemment, le vendeur me dit que le chalet n'appartient pas à la mairie et m'assure qu'il n'y a aucun souci.

Quand pensez-vous?

Bien cordialement,

Bassoul

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une construction appartient à celui qui est propriétaire du terrain, donc ici la mairie.

Là vous parlez de location, donc vous n'achetez pas "un chalet", vous achetez apparemment un droit d'occupation pendant un certain temps, en 2042 vous rendrez les clés et quitterez les lieux.

Il est important de savoir ce que vous achetez exactement.

Montrez tous les documents à votre notaire avant de signer quoi que ce soit.

Par gbassoul31

Bonjour,

Je vous remercie pour ces précieuses informations.

Effectivement, le notaire devrait être en mesure de me dire s'il s'agit d'une location de longue durée ou l'achat du chalet.

S'il s'agit d'une location, cela signifie qu'au court du temps (rapprochement de l'échéance du bail) ce bien perdra de la valeur car j'aurais de plus en plus de mal à le vendre.

Ai-je bien compris?

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour si vous louez un bien, il ne vous appartient pas. Vous ne pouvez donc pas le revendre.

Avez-vous déjà loué une voiture ?

Par gbassoul31

Il y a au moins 4 chalet à vendre dans le lotissement sur les 24 existants. Alors, comment ont-ils le droit de les vendre ?

Par yapasdequoi

Commencez par vérifier ce qui est en vente :

-est-ce le chalet ou le bail ?

Par gbassoul31

Pour moi, il s'agit du chalet.
https://www.leboncoin.fr/ad/ventes_immobilieres/2807614341
Quand pensez-vous?

Par yapasdequoi

Juste à la lecture de l'annonce, on ne peut rien dire.

Il faut consulter le notaire pour savoir si cette personne est bien propriétaire et donc en mesure de vendre ce chalet.

Ensuite il faut connaître le statut du terrain : est-ce un lotissement ? une copropriété ? un camping ? un parc résidentiel de loisirs ? il est noté : "charges de copropriété".

Vous parlez de "bail emphytéotique": ce bail a été conclu entre qui et qui ? quel est le rôle exact de la mairie ?

Par Isadore

Bonjour,

Un bail emphytéotique consiste à louer un bien pour une très longue durée et à faire du locataire un "quasi-propriétaire" au sens où il acquiert nombre de droits normalement dévolus au propriétaire.

Je rejoins les autres, il est nécessaire de vérifier ce que l'on vous cède précisément : la propriété d'un bien peut-être en copropriété ou un bail emphytéotique.

Je suis assez surprise que l'on évoque simultanément un bail emphytéotique et une copropriété. Créer une copropriété sur un terrain en location emphytéotique est sacrément bancal. On aurait donc une copropriété composée de chalets dont le syndicat n'est pas propriétaire du terrain. Du coup où seraient les parties communes ?

Par yapasdequoi

Je ne pense pas qu'il y a des "charges de copropriété"... C'est plus probablement l'annonce qui est bancaire.

Par kang74

Bonjour

Vous achetez le bâti (les murs) pas le terrain : ce pourquoi il y a un bail de 99 ans maximum qui n'est pas destiné à être renouvelé .

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17559]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A17559[url]

Par de là, le logement n'a pas vocation à être revendu comme un bien immobilier lambda, puisque ce système existe pour limiter la spéculation immobilière .

Je vous conseille de vous rapprocher de la mairie pour savoir à quoi vous vous engagez sur ce type de vente .

Par yapasdequoi

Joker. Je ne connais pas ce type de montage.

Consultez votre notaire.

Ensuite si ce qui est proposé à la vente vous convient, et que le notaire ne détecte pas d'illégalité, vous pourrez commencer les négociations avec le vendeur.

Par Rambotte

On aurait donc une copropriété composée de chalets dont le syndicat n'est pas propriétaire du terrain. Du coup où seraient les parties communes ?

Une précision : en copropriété, la personne morale du syndicat n'est pas propriétaire des parties communes. Ce sont bien les copropriétaires qui sont propriétaires en indivision forcée des parties communes, puisque chaque copropriétaire possède un lot incluant une quote-part de parties communes.

Mais cela ne change pas grand choses aux questionnements.

Par Isadore

En lisant la réponse de Kang, je viens de penser à une subtilité : l'emphytéote a pendant la durée du bail le droit d'accession. Il devient donc propriétaire des biens construits sur le terrain pendant la durée de son bail (L451-10).

Donc si le chalet a été construit après la signature du bail, le preneur en est bien le propriétaire et peut donc le vendre.

Mais en fin de bail, sauf convention contraire, le preneur perd ses droits sur les biens, qui sont rétrocédés au bailleur par la voie de l'accession.

Contrat de propriété à durée déterminée, en somme.

Il faut donc voir si le bail prévoit ou non la rétrocession du bâti au bailleur en 2042.

Par kang74

D'après le document, il n'est même pas question d'être propriétaire du bâti .
Il s'agit juste d'un bail emphytéotique classique .

Par Isadore

Oui le droit d'accession prévu à l'article L451-10 du Code rural n'a pas vocation à s'appliquer puisque les chalets ont été loués avec le terrain (et pas construits par le preneur).

Le bail est sans équivoque, en 2042 le preneur prend la porte.

L'annonce de vente est trompeuse.

A moins que par la suite il y ait eu une nouvelle transaction immobilière cédant la propriété du chalet au vendeur actuel ?

Par yapasdequoi

L'objet de la vente serait donc un droit d'habiter le chalet pendant 30 ans ? C'est un peu cher, non ?

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est un bail emphytéotique. En gros, c'est un usufruit assorti d'une petite redevance annuelle.

Si vous achetez, vous jouirez de la maison comme si vous en étiez usufruitier mais en plus vous devrez payer un loyer (la redevance) qui était annuellement de 254 ? en 2013 révisé sur l'indice du coût de la construction.

Le bail prend fin en 2042. En 2042 la commune redeviendra pleinement propriétaire de l'ensemble des 46 maisons.

Ce qu'on vous propose est loin d'être la vente d'un immeuble.

Initialement le bail a été consenti au syndicat des copropriétaires qui a ensuite cédé ses droits au bail sur les 46 maisons, conservant la gestion des parties communes.

Par gbassoul31

Il s'agit plutôt de 23 chalet et 23 places de parking.

Donc, si j'ai bien compris, cela signifie que je ne suis pas certain de pouvoir continuer à occuper le chalet à la fin du bail emphytéotique en 2042 sauf si le bail est renouvelé. Cependant, il est écrit dans le paragraphe Durée que le preneur ne pourra se maintenir dans les lieux et que ce bail ne peut être renouvelé, "à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation". Qu'est-ce que cela veut dire ?

Par kang74

Il peut être renouvelé par le bailleur dans la limite de 99 ans .
Mais rien n'oblige le bailleur à le renouveler .

Par yapasdequoi

A la fin du bail emphytéotique avec la mairie vous devrez quitter les lieux, sauf si ce bail est renouvelé.

Par gbassoul31

Cela semble donc être un pari risqué ?

Par Isadore

L'objet de la vente serait donc un droit d'habiter le chalet pendant 30 ans ?
Même pas, pendant 17 ans.

En plus de l'habiter l'emphytéote peut mettre le bien en location ou faire à part près tout ce qu'un propriétaire a le droit de faire à part déprécier le bien.

Le prix "de vente" reviendrait à un peu plus de 6400 euros par an. Vu le prix de certaines locations en saison dans les stations, au mois ou à la nuitée, c'est peut-être une bonne affaire pour un investisseur avisé...

Après j'avoue que je connais pas trop les conséquences de ce montage qui semble mélanger bail emphytéotique et copropriété. Si j'ai tout bien compris, on a un propriétaire unique qui loue son terrain avec plusieurs chalets à un syndicat de copropriété, ou ses membres, ne sont propriétaire de rien sur ledit terrain.

Il est possible que ce syndicat relève d'une copropriété "externe" qui a décidé de louer cet ensemble de chalets. Mais dans ce cas un seul copropriétaire peut-il céder la jouissance d'un chalet ?

Sinon je ne vois pas trop comment c'est censé fonctionner.

Cela semble donc être un pari risqué ?
Tout dépend de ce que vous voulez faire.

Mais oui, si le pari est de pouvoir rester au-delà de 2042 dans le chalet, c'est très risqué.

Pour renouveler le bail il faudrait avoir l'accord du propriétaire (la mairie) et du preneur (donc un vote de l'assemblée générale de copropriété en ce sens). Cela fait beaucoup de gens qui devront être d'accord.

Par kang74

A noter que vous ne bénéficiez pas d'une quelconque protection dans ce cadre là : vous serez emphytéote .
Quand on parle des locataires , on parle des vôtres, dont vous serez le bailleur éventuel si tant est que cela soit permis (le bailleur ou le règlement peut limiter ce droit : d'où la nécessité de voir avec la mairie)

Par yapasdequoi

Rien n'est dit de l'entretien des chalets et des parties communes. Vu que personne n'en est vraiment propriétaire, on peut craindre que tout se dégrade rapidement.
C'est un calcul à faire...

Par gbassoul31

Le prix de vente du chalet n'est pas de 6400? mais de plus de 100 000?. Le loyer c'est en plus tout les ans (800? annuel) payé à la commune.

Par kang74

Ce qui laisserait penser que l'opération fonctionne comme un bail réel solidaire, possible depuis début Janvier, mais comme déjà dit il faut voir avec la mairie .

100 000 e pour un chalet, vous comprendrez bien qu'on est quand même en de ça de la valeur d'une opération immobilière lambda .

D'ailleurs je remarque l'absence de professionnel pour présenter ce bien, et de DPE .

Pas de bonne augure .

Voir avec la mairie .

Par gbassoul31

C'est normal, il s'agit d'un chalet d'une superficie de 40m2 et un de ces chalets est vendu par une agence immobilière.

Par Isadore

Le prix de vente du chalet n'est pas de 6400? mais de plus de 100 000?. Le loyer c'est en plus tout les ans (800? annuel) payé à la commune.

Cela reviendrait à acheter au vendeur 6 400 euros par an le droit d'occuper ce chalet (soit pendant les 17 années restantes), et possiblement le droit de le mettre en location. Même si on y ajoute la fraction du loyer du bail emphytéotique et les charges de copropriété, ce n'est pas délirant.

Je ne connais pas la commune, mais un chalet situé dans une station risque de valoir "en toute propriété" plus de 100 000 euros.

En tout cas cette annonce présente terriblement mal l'affaire.

Par kang74

Merci de lire, l'explication a été donnée

Par Nihilscio

mais comme déjà dit il faut voir avec la mairie

A la mairie personne ne s'avancera en 2025 à prédire ce qui sera décidé en 2042.

Ce qui est mis en vente est une sorte d'usufruit qui prendra fin en 2042 date à laquelle la commune reprendra l'entièreté de ses droits de propriété et à laquelle les emphytéotes n'auront plus aucun droit.

Vous pouvez espérer que la commune mettra les chalets en vente à un prix intéressant avec priorité aux emphytéotes mais sans plus. Il ne faut pas rêver. Reconduire l'actuel bail emphytéotique serait une libéralité. Une commune peut faire du social mais ne fait pas de libéralités.

Par gbassoul31

Apparemment, la commune serait d'accord pour céder le terrain. Le problème c'est que tous les propriétaires ne sont pas OK pour racheter le terrain. Dans cette commune, ce genre de bail emphytéotique est la norme et beaucoup de propriétaires du bâti ont pu racheter leur terrain. Le problème pour ce terrain c'est qu'il y a 23 chalets dessus.