



Interprétation d'un article : prix hors frais d'acte

Par Hei

Bonjour à tous, j'espère avoir fait en sorte que la lecture soit agréable ou fluide et que vous puissiez m'aider !

Voici l'exposé des faits :

Suite à l'achat d'un logement social (auprès d'un organisme HLM), je souhaite savoir si la clause d'application de l'article L443-12-1 du code de la construction et de l'habitation contenu dans mon acte de vente est licite (suis-je soumis à ses dispositions ?).

Extrait de l'article L443-12-1 :

"L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre le prix de mise en vente lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente."

- La formulation "ces prix" reprend-elle bien les prix de mise en vente et d'acquisition ?
- Si tel est le cas, les prix de mise en vente et d'acquisition sont entendus "hors frais d'acte".

Comment s'effectue le calcul de ces prix :

- dans le cas où les frais d'actes sont pris en charge par le vendeur, doivent-ils être déduits ou bien ne pas être pris en compte dans le calcul ?

Dans mon cas :

Le prix de mise en vente a été fixé par délibération du Conseil d'Administration à 100 000 euros.

L'acquéreur a versé 100 000 euros à l'organisme HLM.

Les frais d'acte ont été pris en charge par l'organisme HLM : 8000 euros.

Le vendeur récupère au final 92 000? dans sa poche.

Calcul des prix :

- Le prix de mise en vente fixé par le vendeur (HLM) est-il donc de :
100 000 euros (les frais d'acte ne sont pas pris en compte).
ou
100 000 euros - 8000 euros = 92 000 euros (les frais d'actes sont déduits).

- Le prix d'acquisition est-il donc de :
100 000 euros (les frais d'acte ne sont pas pris en compte).
ou
100 000 euros - 8000 euros = 92 000 euros (les frais d'actes sont déduits).

Le notaire raisonne de cette manière :

Le prix de mise en vente est de 100 000 euros.

Le prix d'acquisition est de 92 000 euros (100 000 - 8000 de frais d'acte).

"Hors frais d'acte" ne s'applique qu'au prix d'acquisition. Il signifie que les frais d'acte doivent être déduits du prix d'acquisition (s'agissant d'une vente "acte en mains"). En effet, le vendeur ne récupère pas les 100 000 euros fixés à la mise en vente dans sa poche.

La vente intervient donc à un prix de vente inférieur à celui de mise en vente.

Mon interprétation :

La vente intervient à un prix de vente égal à celui de mise en vente. Les frais d'acte ne doivent pas être pris en compte dans le calcul des prix de vente et mis en vente (100 000 euros dans les deux cas).

J'ajoute qu'une modification a été effectuée entre l'acte de vente et le compromis de vente que j'ai signés :

Dans le compromis de vente, il est écrit :

Le prix de mise en vente a été fixé à CENT MILLE EUROS (100 000,00 ?) conformément à la validation du prix par délibération du Conseil d'Administration.

Ainsi, le VENDEUR déclare que la présente vente n'intervient pas à un prix de vente inférieur à celui de mise en vente. Les présentes ne sont donc pas concernées par les clauses anti-spéculatives ci-dessus ainsi que des dispositions de l'article L 443-12-1.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT MILLE EUROS (100 000,00 ?).

PAIEMENT DU PRIX

Les frais d'acte seront à la charge du VENDEUR.

Mais dans l'acte de vente, c'est l'inverse qui est écrit :

Le VENDEUR déclare que le prix de mise en vente du bien objet des présentes est de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) conformément à la validation du prix par délibération du Conseil d'Administration.

Ainsi le VENDEUR déclare par la présente vente intervient à un prix de vente inférieur à celui de mise en vente, compte tenu que le VENDEUR supporte les frais d'acquisition.

Les présentes sont donc concernées par les clauses anti-spéculatives ci-dessus ainsi que des dispositions de l'article L 443-12-1.

PRIX

CONTRAT EN MAINS

La vente est conclue moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)."