



VENTE maison sur terrain communal

Par CENS

Bonjour,

Nous projetons de partir malheureusement de notre lieu de vie.

Nous avons acheté un terrain communal en 2013, début de construction en Oct. 2014, entrée dans le logement en Mai 2015, achèvement(clôture, peinture ext., etc) le 18/02/2017.

Dans notre acte d'achat du terrain communal il a été expressément interdit de vendre sous 15 ans, sauf décès/divorce/ ou mutation pro.

Il s'avère que nous sommes indépendants, nous ne comptons pas divorcer, et nous comptons encore moins mourir.

Nos interrogations sont:

- Il y a t'il d'autres motifs pour que la clause saute?

- La mairie doit être au courant, mais c'est elle aussi qui donne le prix de la maison? et de qui va acheter?

Merci pour vos éclaircissements.

Par CToad

Bonjour

Généralement quand on a ce type de clause c'est qu'on a bénéficié d'un avantage (souvent financier sur le prix du terrain) et que la commune souhaite écarter les spéculateurs.

Le contrat prévaut donc non pas d'autres clauses mais vous pourriez tenter une négociation à la mairie et voir sous quelles conditions elle renonce.

La mairie sera forcément au courant puisqu'il faudra purger le droit de préemption.

Sinon mettez la maison en location et vendez en 2028.

Cordialement,

CToad

Par yapasdequoi

Bonjour,

En effet cette clause est sans doute la contrepartie d'un prix d'achat avantageux.

Attendre est la meilleure solution, sinon vous risquez de devoir rembourser l'avantage initial.

Vous pouvez montrer votre acte d'achat à l'ADIL qui vous indiquera si elle peut être contestée ou pas.

Par Isadore

Bonjour,

Il me semble que cette clause peut être annulée en cas de vente pour cause de surendettement, je crois qu'il y a de la jurisprudence en ce sens mais je n'ai pas de référence sous la main.

On doit aussi pouvoir la faire annuler par un juge en cas de force majeure (par exemple l'obligation de déménager pour des raisons de santé).

Ce sont des motifs pour lesquels la mairie devrait de toute façon se montrer compréhensive.

Vous avez accepté cette clause, par défaut vous devez la respecter. Ce type de clause est validé par la jurisprudence car il permet de préserver l'intérêt public.

[url=https://www.anil.org/documentation-experte/etudes-eclairages/etudes-et-eclairages-2011/clauses-et-dispositifs-anti-speculatifs-dans-laccession-aidee-a-la-propriete/]https://www.anil.org/documentation-experte/etudes-eclairages/etudes-et-eclairages-2011/clauses-et-dispositifs-anti-speculatifs-dans-laccession-aidee-a-la-propriete/[/url]

[url=https://www.village-justice.com/articles/rigidite-des-clauses-anti-speculatives-frein-jurisprudentiel-speculation,39974.html]https://www.village-justice.com/articles/rigidite-des-clauses-anti-speculatives-frein-jurisprudentiel-speculation,39974.html[/url]

Un notaire n'acceptera pas de rédiger un acte de vente d'un bien dont la vente n'est pas autorisée. Sa responsabilité professionnelle serait lourdement engagée à l'égard des acheteurs si la vente venait à être annulée en justice.

Les droits et devoirs de chacun en cas de revente avant le délai de 15 ans sont fixés par votre acte de vente. Il vous faut relire la clause.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acte de vente stipule peut-être une sanction si la clause de conservation du bien au moins pendant quinze ans n'est pas respectée.

Par CENS

Merci a tous pour vos réponses.

Nous avons payé le terrain a 160€/m², mais je ne retrouve pas le prix que eux l'on acheter (dsl si ce n'est pas français, je n'arrive pas à trouver ma phrase correctement)
Effectivement le "risque" est de payer la différence de prix sur une éventuelle plus-value sur le terrain....

15 ans peut être abusif, on ne connaît pas notre vie par avance, et bp d'éléments peuvent jouer en notre faveur, mais est ce que cela peut être recevable... rien n'est sûr.

Il s'agit de notre maison principale, avec un PTZ, la clause est claire aussi niveau bancaire, nous n'avons pas le droit de la louer plus de 4 mois par an.

Par CToad

Je crois que vous n'avez pas compris : il n'est pas question de comparer le prix d'achat de la commune par rapport au votre, il est question de savoir si la commune vous a fait un prix attractif en contrepartie de cette clause.

avez vous regardé le prix d'un terrain constructible équivalent aujourd'hui dans votre commune ?

15 ans peut être abusif, on ne connaît pas notre vie par avance, et bp d'éléments peuvent jouer en notre faveur, mais est ce que cela peut être recevable... rien n'est sûr.

ben fallait pas l'acheter, alors. C'est un peu facile d'accepter quand ça vous arrange et de refuser quand cela ne vous arrange plus.

Par CENS

CToad

Moi aussi je me suis mal exprimée très certainement.

Il nous faut au minimum payer la différence entre le prix payée par la mairie a l'achat de ce terrain et a quel prix ils nous l'ont fait payé. Il s'agit au moins de cela "comme sanction".

ben fallait pas l'acheter, alors. C'est un peu facile d'accepter quand ça vous arrange et de refuser quand cela ne vous

arrange plus.

Votre dernière phrase n'est pas des plus agréable... on aurait bien d'autres choses à faire si la tournure des évènements et de la vie nous permettaient de faire autrement. Je ne demande pas de jugement, juste d'une aide/d'un conseil, d'une idée de solution ou pas

Par Isadore

15 ans peut être abusif, on ne connaît pas notre vie par avance

Pas d'après la jurisprudence. C'est une durée raisonnable qui permet de dissuader les spéculateurs.

Le but des mairies qui vendent ces terrains, souvent à des prix attractifs, est de favoriser l'accès au logement et l'installation de nouveaux habitants. C'est le jeu : vous achetez un terrain, mais en échange vous vous engagez à ne pas vendre pendant une certaine durée.

La clause prévoit le fait que "vous ne connaissez pas votre vie d'avance" en permettant de vendre dans certains cas. Et comme je l'ai signalé dans mon message, il me semble possible de faire lever la clause en justice dans certaines circonstances.

Si votre désir de déménager est motivé par un "accident de la vie" : surendettement, maladie, chômage... il devrait être possible de vendre. Mais si c'est un choix personnel, ben il faut tenir compte de vos engagements.

La règle est la liberté contractuelle. Ca vaut dire que la commune et vous étiez libres de conclure un accord en ce sens.

La jurisprudence ne considère qu'une clause d'inaliénabilité n'est abusive que si elle n'a pas eu de contrepartie pour l'acheteur, ou une contrepartie trop faible par rapport à la durée imposée.

Il faut donc comparer le prix que vous avez payé ce terrain avec le prix que vous l'auriez payé sur le marché de l'époque. Si la mairie vous l'a vendu au prix du marché ou avec une faible ristourne, vous pourrez tenter de plaider la clause abusive. Si vous avez eu un prix avantageux, il est malvenu de vous plaindre de sa contrepartie.

Par CToad

Votre dernière phrase n'est pas des plus agréable...

Effectivement. Je suis de ceux qui acceptent les contrats, avec les bons comme les mauvais côtés, sans me plaindre des mauvais côtés, une fois engrangés les bons.

Votre propre tournure de phrase laisse entendre que vous vous êtes fait avoir ("abusif"). Non. en 2013, vous avez lu cette phrase et avez signé en jugeant que cette clause valait la contrepartie financière.

Que votre situation ait changée et que vous cherchiez des solutions je le conçois, laisser entendre que le contrat serait devenu "abusif" parce que maintenant vous n'y avez plus votre intérêt, non, je ne suis pas d'accord. Et je vous déconseille fortement de formuler cela à la mairie sous peine d'une fin de non recevoir.

Pour moi la seule, vraie, légitime et honnête démarche à faire est la négociation franche avec la mairie pour qu'elle renonce à cette clause.

Par CToad

Merci à Isadore d'avoir parfaitement exprimé ce que j'en pense ;-)

Par CENS

Merci du temps que vous m'avez tous accordé