Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Achat partie d'un terrain d'une association

Par Wook

Bonjour,
Je suis locataire d'une maison située sur un terrain qui appartenait à la présidente d'une association où je suis bénévole. Cette personne est dcd, ses enfants veulent revendre ce terrain.

L'association va racheter ce terrain mais ne veut pas me veut plus me garder comme locataire et me revendre le bout de terrain où est bâtie ma petite maison. Je suis d'accord bien sûr pour acheter mais l'association m'affirme qu'il n'y a pas besoin de bornage vu qu'il y a des clôtures. Sur le cadastre il n'y a qu'une et seule parcelle.
Si je veux être à l'abri pour les années à venir dois-je accepter cette offre sans l'intervention d'un géomètre ? Je pense que non et qu'un notaire n'acceptera pas d'établir un acte dans ces conditions et un acte me mettrait à l'abri au cas où cette association ne perdurerait pas dans le temps. Surtout que j'ai peu de revenus et que je ne pourrai pas engager de procédure s'il c'était le cas.

Pouvez-vous m'éclairer ? Merci,

Par isernon

bonjour,

dès l'instant ou le terrain va être divisé pour la vente du terrain comprenant la maison que vous voulez acheter, le bornage me semble obligatoire surtout si actuellement ce terrain constitue une parcelle unique.

cette obligation doit être mentionnée dans le code de l'urbanisme.

même si ce n'est pas obligatoire, le bornage est conseillé.

vous pouvez demander l'avis d'un notaire ou d'un expert-géomètre.

salutations

Par Wook

Bonjour,
Merci c'est également ce que je pense pour être à l'abri.

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'association (ou tout nouveau propriétaire) ne peut pas vous donner congé de votre location moins de 2 ans après l'acquisition.
Ce qui vous donne largement le temps d'obtenir ce bornage et de négocier l'achat.

Par Wook

Bonsoir,
Je l'ignorais ça va me laisser du temps effectivement.
Où est-ce que je peux trouver le texte s'il y en a un ?

Par yapasdequoi

C'est dans l'article 15 de la loi de 89 !
En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Par Wook

Bonsoir,

J'en vous remercie.
Cordialement

Par Wook

Juste une précision je n'ai aucun bail. Loyer déclaré et allocation Caf versée.

Par yapasdequoi

?????
Votre première phrase : "Je suis locataire d'une maison" !

Vous avez quand même un bail au moins oral, mais vous ne pouvez pas prouver la date de début ?
Comment la CAF peut-elle verser des allocations si vous n'avez pas fourni un bail écrit ?

Vous devriez consulter l'ADIL ou encore un avocat. Parce qu'on atteint les limites d'un forum.

Par Wook

Ok merci.C'est ce que je vais faire.
Bonne soirée,

Par isernon

voir le lien ci-dessous sur l'obligation de bornage :

https://www.onb-france.com/actualites/tout-proprietaire-peut-obliger-son-voisin-au-bornage-de-leurs-proprietes-contigues

---
Par Wook

Bonjour et merci,
Cordialement

Par AGeorges

Bonjour Wook,
Désolé d'intervenir un peu tard.

1. Dans votre exposé, vous mélangez des choses qui n'ont rien à voir. Le fait, pour la personne décédée de posséder un terrain n'a rien à voir avec le fait qu'elle était présidente d'association, et le fait qu'elle vous ait consenti de louer un bien dans une maison sise sur ce même terrain n'a pas à voir avec le fait que vous soyez bénévole pour cette même association. Quand je dis "rien à voir", c'est au sens juridique. Les relations amicales entre personnes sont un autre sujet.

2. Le terrain en question n'appartient donc pas à l'association, et celle-ci ne pourrait l'acquérir que dans des conditions bien précises :
"Une association ne peut détenir un bien que si celui-ci est - Utilisé pour son administration et à la réunion de ses membres
- Nécessaire à l'exécution de son objet social, par exemple les besoins des établissements secondaires."

Par exemple, en mode normal, une association ne peut pas acheter un bien pour le louer. C'est sans doute pour cela qu'ils ont dit qu'ils ne pouvaient pas 'vous garder'. Par ailleurs, je ne suis pas sûr qu'ils puissent acheter le tout, procéder ensuite au lotissement en 2 parties et vous vendre une partie. Pour tout ce qui est immobilier, ce que peut faire une association est assez contraint par la loi, ce qui se conçoit bien du fait des taxations associées dont l'association pourrait être dispensée ...

N'oubliez pas qu'à la base, pour acheter un bien, il faut de l'argent. Pour une association, il faut des bénéfices. Or, ces derniers ne peuvent être utilisés que pour servir les objectifs définis dans les statuts. Donc, faire des opérations immobilières pour une association qui soutient les escargots de bourgogne (par exemple), n'est pas possible.

Avez-vous essayé de traiter avec les enfants ?
Le mieux ne serait-il pas que les enfants héritiers procèdent au bornage et à la création de deux lots pour vous en vendre un. Ce qu'ils feraient après de l'autre lot serait alors un autre sujet ne vous concernant pas.

Par Wook

Bonsoir,

Il n'y avait pas d'urgence mais merci beaucoup pur ce point que je n'avais pas vu.
Le terrain appartenait personnellement à la présidente et servait pour l'association loi 1901. Et c'est elle qui percevait le loyer pas l'association.
C'est donc beaucoup plus complexe.
Je vous remercie,

Par AGeorges

et servait pour l'association loi 1901

Bonjour Wook,
savez-vous si ce fait a été contractualisé, par exemple par la rédaction d'un Commodat ?
Auquel cas, les enfants héritiers pourraient être obligés à en respecter les termes.

Par Wook

Bonjour,

Non rien a été fait, l'administratif a été minimaliste.
Je me demandais s'il était possible de prendre en charge le coût d'un géomètre pour la division parcellaire ainsi que le notaire pour que les héritiers vendent avec deux actes un pour l'association, l'autre pour mon bout de terrain + habitation.

Tout ce ci est à discuter avec eux. Ce qu'ils veulent est que tout soit réglé rapidement.
Merci

Par AGeorges

Je me demandais s'il était possible de prendre en charge ...

Dans le principe, la loi décide qui doit payer en cas de désaccord, mais n'interdit pas que le règlement soit fait par une

tierce personne. En dehors des lois d'Ordre Public, le "contrat" entre particuliers, s'il ne génère pas de conflit, est valide, même s'il diffère de ce que dit la loi (on cite parfois le terme 'sauf dispositions contraires'.
Eventuellement, vous pouvez rédiger une convention ou faire figurer dans les actes le fait que vous prenez les frais à votre charge. Cela ne doit entraîner aucun délai.
Quant au géomètre, s'il est payé, peu lui importe l'origine des fonds dès qu'ils sont 'normaux'.

Par Wook

Bonjour,

Par contre je me demandais si l'association rachète ce terrain aux héritiers pour continuer son action, peut-elle me vendre le bout de terrain si l'argent est réinvesti dans l'association en travaux divers pour améliorer les boxs par exemple ?

Par yapasdequoi

Avez-vous consulté un notaire ?
Parce que votre solution d'acheter un bout de terrain à l'association et ensuite la rembourser "en nature" semble un peu limite avec la législation.
Vous devriez plutôt contacter les héritiers et leur proposer directement d'acheter la partie qui vous intéresse, sans tenir compte de l'association qui semble un peu laxiste.

Par AGeorges

Bonjour Wook,
Je croyais vous avoir déjà répondu sur ce type de solution.
Une association n'est pas habilitée à faire des opérations immobilières sauf dans quelques cas bien précis, comme racheter les locaux qu'elle louait. Le fisc peut y trouver à redire en taxant les opérations et en reclassant l'association en association déclarée, assujettie à l'impôt et à la TVA.
Comme l'a aussi dit yapasdequoi, le mieux est de faire lotir, quitte à le faire partiellement à vos frais, le terrain en deux et les enfants vous vendront 'votre' lot et l'autre à l'association. Vous devenez ainsi indépendante de cette association qui devra, de son côté, vérifier les conditions dans lesquelles son achat pourra être fait.
Suivez donc les conseils, allez voir un notaire et parlez-lui de ce montage. Il vous conseillera utilement.

Vous avez parlé de boxes, ceci laisse supposer que l'association organise une activité qui leur est liée, et qu'ils peuvent avoir 'montés' sur un terrain qui ne leur appartient pas. C'est fort imprudent. Comme je vous l'ai dit, un commodat, bien que le nom ne soit pas très utilisé, n'est pas difficile à faire, et en tant que bénévole, vous pourriez leur suggérer de s'occuper de cela .. rapidement !
Après, s'ils achètent une partie du terrain, ce ne sera plus un problème.

Par Wook

Bonjour
Merci de votre retour. J'ai suivi vos conseils et pris rendez vous.
Il s'agit en effet d'un refuge d'où les boxs.
Bonne journée