



Convention sur copropriété et précisions

Par Visiteur

Bonsoir,
je suis sur le point de signer une promesse de vente concernant un appartement qui sera destiné à mon enfant pour ses études supérieures, or j'apprends qu'il y a sur cette résidence une convention "Michel Laurent" 33/1/071987/80415/2/033063/518 en date d'octobre 1987 conclue en application de l'article L351.2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation.

1/ puis - je acheter et y mettre mon enfant en tout légalité, est ce qu'il peut y avoir des problèmes et les quels? J'avoue ne pas être rassurée car les deux notaires tiennent des discours différents.

Merci par avance.

Par Visiteur

Chère madame,

je suis sur le point de signer une promesse de vente concernant un appartement qui sera destiné à mon enfant pour ses études supérieures, or j'apprends qu'il y a sur cette résidence une convention "Michel Laurent" 33/1/071987/80415/2/033063/518 en date d'octobre 1987 conclue en application de l'article L351.2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation.

1/ puis - je acheter et y mettre mon enfant en tout légalité, est ce qu'il peut y avoir des problèmes et les quels? J'avoue ne pas être rassurée car les deux notaires tiennent des discours différents.

Je comprends votre inquiétude.

Il s'agit visiblement d'un logement conventionné, c'est à dire que l'ancien propriétaire s'est engagé à louer son logement pendant toute la durée de la convention en respectant un loyer maximum et, en contrepartie, l'État a pris en charge une partie des loyers des locataires par le biais de l'aide personnalisée au logement (APL).

Or, conformément à l'article L353-4 du Code de la construction et de l'habitation:

Article L353-4

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 351-2, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

En conséquence, vous êtes par principe, tenue d'exécuter ladite convention (obligation de louer à un certain prix) et la convention doit prévoir la possibilité pour vous et votre enfant d'occuper le logement vacant. Il se peut que ce point pose problème.

Il conviendrait donc de prendre connaissance de cette convention pour voir si cette convention est ou non expirée, pour voir également si elle autorise l'occupation du logement vacant.

A priori, il n'y a aucun problème sur ces points, il convient d'en prendre connaissance.

Pourquoi les notaires sont-ils en désaccords?

Très cordialement.

Par Visiteur

La convention s'achève on octobre 2012

article 6 de la convention :

le quota défini ci-dessus serait opposable au nouveau propriétaire : cependant, ce quota n'est pas opposable au nouveau propriétaire qui, ancien locataire de son logement ou occupant de bonne foi des lieux, acquiert la propriété de son logement dans les conditions définies par le décret n°77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 modifié de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975.....

J'avoue que c'est incompréhensible pour moi

est ce que cela peut aider à éclaircir la situation ai je le droit d'y mettre mon enfant en toute légalité ?

Merci beaucoup

Par Visiteur

Chère madame,

article 6 de la convention :

le quota défini ci-dessus serait opposable au nouveau propriétaire : cependant, ce quota n'est pas opposable au nouveau propriétaire qui, ancien locataire de son logement ou occupant de bonne foi des lieux, acquiert la propriété de son logement dans les conditions définies par le décret n°77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 modifié de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975.....

J'avoue que c'est incompréhensible pour moi

Quel quota?

Le mieux à faire serait que vous me transmettiez cette convention sur ma boite mail:

gsignalet@hotmail.fr

Ce que j'aimerais savoir, c'est l'objet du désaccord des deux notaires contactés. Sur quoi leurs avis divergent-ils?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Un des deux notaires maintient que l'on peut y habiter sans difficulté ; autrement dit y mettre notre enfant.

L'autre pense que l'on ne peut pas, que l'on devrait être dans l'obligation de louer cet appartement; mais que certains ne s'en privent pas....

je vous fait passer la dite cpnvention dans l'après midi.

Merci à vous.

Par Visiteur

Chère madame,

Un des deux notaires maintient que l'on peut y habiter sans difficulté ; autrement dit y mettre notre enfant.

L'autre pense que l'on ne peut pas, que l'on devrait être dans l'obligation de louer cet appartement; mais que certains ne s'en privent pas....

L'obligation, si elle existait et c'est ce que je vais voir, pourra néanmoins facilement être contournée. Il suffira de déclarer que votre enfant est locataire et de respecter le plafonnement du loyer en déclarant un loyer modeste. C'est tout à fait légal.

J'attends donc la convention.

Très cordialement.