



## Vente d'un terrain de parties communes

-----  
Par Eleanore

Bonjour,

Nous sommes une association syndicale libre et avons un terrain en partie commune qui est un petit jardin de 64 m<sup>2</sup> à l'entrée du lotissement. Le propriétaire du lot jouxtant ce terrain souhaite l'acquérir et a fait faire une estimation à un agent immobilier.

Le prix qui nous a été donné semble sous évalué par rapport aux prix pratiqués dans notre commune balnéaire. Mais c'est un terrain agricole donc non constructible. Cependant sur le cadastre une partie de ce terrain représentant 12 m<sup>2</sup> est constructible. Est-ce que cette partie constructible reste constructible même si rien n'a été construit dessus depuis 40 ans ? Et peut-on la considérer comme une partie non constructible sous prétexte que l'acheteur ne veut rien construire dessus ? Existe t-il une procédure pour changer un terrain constructible en terrain non constructible ?

Comment connaître la valeur exacte de ce terrain, la mairie peut-elle nous le dire ? Risquons-nous un redressement si nous vendons le terrain à un prix trop inférieur à sa valeur ?

Et est-ce aux futurs acquéreurs de demander une estimation à un agent immobilier ou à l'association syndicale de le faire ?

Merci pour vos réponses

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour l'estimation, il ne faut pas se contenter d'une seule, comparer/prendre une moyenne de plusieurs estimations est préférable.

La mairie n'est pas compétente pour évaluer un terrain.

Les agences locales, le notaire, certains sites internet, ou la base DVF peuvent vous aider.

Vous pouvez décider de vendre avec une servitude "non aedificandi" qui interdit de construire dessus. De ce fait le prix en sera beaucoup plus bas, à cause de cette servitude qui se transmettra en cas de vente future.

N'importe qui peut demander une estimation. Après la vente se fait ou ne se fait pas selon que les parties tombent d'accord ou pas.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Se posent d'autres questions.

Ce terrain est-il destiné à sortir du périmètre de l'ASL (le propriétaire se trouvant propriétaire de son lot de l'ASL et propriétaire d'un terrain ne dépendant pas de l'ASL), ou est-il destiné à augmenter le lot de l'acquéreur (lot constitué de deux parcelles cadastrales formant une unité foncière dépendant de l'ASL).

Dans le second cas, se pose la question de la répartition des charges, si elle sont égalitaires car liées à la possession d'un lot d'habitation, ou si elles sont liées à la surface des lots.

-----  
Par Eleanore

Bonjour,

Merci pour vos réponses. En effet, je pense aussi qu'il est préférable de demander une autre estimation de la valeur du terrain. J'ai essayé de rechercher sur la base DVF mais même en entrant le numéro de la parcelle je ne trouve aucune estimation de prix. J'ai bien le prix de vente des maisons déjà vendues dans notre quartier mais en ce qui concerne la valeur des parcelles non vendues je n'ai rien trouvé ...

Je vais me renseigner sur la servitude "non aedificandi". Merci beaucoup pour cette précision.

Pour réponse à Rambotte, oui ce terrain est destiné à augmenter le lot de l'acquéreur. Et la répartition des charges est égalitaire donc elles ne vont pas augmenter pour lui.

Cordialement

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le bien en question est atypique. Il n'y a pas de barème officiel et vous ne trouverez aucun exemple de vente d'un tel bien. La seule méthode d'évaluation serait à mon avis d'estimer le prix auquel pourrait être vendue la propriété du possible acheteur dans sa configuration actuelle et le prix qu'il pourrait en demander après avoir agrandi sa propriété par l'acquisition de ce terrain.

-----  
Par Eleanore

Merci beaucoup pour votre réponse.

Cordialement