



Application de l'article L 443-12-1

Par Cherry

Bonjour,

J'ai une question à propos de l'article L443-12-1 du code de la construction et de l'habitation.

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.

L'alinéa 3 précise que les prix de mise en vente et le prix d'acquisition sont entendus "hors frais d'acte".

Concernant le calcul du prix d'acquisition, cela signifie-t-il que les frais d'acte doivent être déduits lorsqu'ils sont pris en charge par le vendeur, ou bien qu'il ne doivent pas être pris en compte ?

Exemple :

Prix de mise en vente : 100 000 euros.

Paielement de l'acheteur : 100 000 euros.

Frais d'acte pris en charge par le vendeur: 8000 euros.

Le vendeur récupère donc 92 000? dans sa poche.

Le prix de d'acquisition est-il de :

100 000 - 8000 = 92 000 euros ; ou bien de 100 000 euros ?

Je pose la question parce que je constate une modification 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.

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).

Cette clause dans l'acte de vente est-elle donc licite ?
Je vous remercie d'avance pour vos éclaircissements