



Sanction non respect clause antispeculation hlm

Par pierre6239

Bonjour,

Suite à une mobilité professionnelle à l'étranger, je met en location un bien immobilier acheté en 2019 et qui intègre les clauses antispeculatives suivantes (il s'agit d'un bien qui appartenait au parc social).

"(...)En considération des dispositions qui précèdent, le BIEN objet des présentes, étant vendu à un prix inférieur à celui estimé par le Service des Domaines, l'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé que :

- 1/ (...)
- 2/ (...)
- 3/ S'il souhaite louer le logement dans les cinq ans de la date des présentes, le loyer ne pourra être supérieur au dernier loyer pratiqué, révisé selon l'indice de référence des loyers."

Le contrat de bail fait référence notamment à l'article L 443-12-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

Je souhaiterais connaître les sanctions/risques encourus si je ne respecte pas le plafond de loyer imposé (très pénalisant et bien en deça du prix du marché).

Merci pour votre aide

Par AGeorges

Bonjour Pierre,

Je n'ai pas trouvé de clause spécifique à la location dans les articles du même 'coin'. Mais il y a de fortes chances pour que la même règle que pour la vente s'applique :

- Vous allez devoir rembourser à l'organisme 'HLM' la différence entre le loyer que vous pratiquez et celui que vous auriez dû appliquer ...

Par ailleurs, votre argument "inférieur au prix de marché" ne tient pas la route une seconde, puisqu'il s'agit de logement social, totalement encadré.

Il suffit que l'organisme décide d'ajouter une amende à sa demande de récupération pour que tout ce que vous y aurez gagné sera de perdre de l'argent.

A valider ...

Par pierre6239

Bonjour Georges,

Je vous remercie pour votre retour.

Donc la sanction encourue est double:

- Rembourser la différence entre le loyer pratiqué et celui qui a dû être appliqué
- Et une éventuelle amende qui serait décidée par l'organisme.

Comment cette amende pourrait être calculée? je ne trouve aucune indication dans les textes de loi (L 443-12-1 - et autour - du code de la Construction). L'organisme peut décider unilatéralement d'une amende à m'imposer?

Par ailleurs, pensez-vous qu'une 3ème sanction peut être appliquée : la nullité du contrat de vente ...?

En vous remerciant

Par AGeorges

Re,

Comment cette amende pourrait être calculée? je ne trouve aucune indication dans les textes de loi (L 443-12-1 - et autour - du code de la Construction). L'organisme peut décider unilatéralement d'une amende à m'imposer?

Je n'en ai pas trouvé non plus. Est-ce que "frais de gestion" vous conviendrait mieux ? Par contre, si une procédure est lancée par l'organisme, il peut y avoir de l'article 700, des dommages et intérêts et des dépens. De quoi vous donner des regrets.

un petit texte :

L'acquéreur personne physique qui a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation du trésorier-payeur général et le loue dans les 5 ans suivant l'acquisition, le loyer ne doit pas excéder le montant du dernier loyer acquitté avant acquisition. Ce montant est révisé au 1er janvier de chaque année dans les conditions prévues par l'article 17d de la loi du 6 juillet 1989 (arrêté du 5 décembre 2007).

Par ailleurs, pensez-vous qu'une 3ème sanction peut être appliquée : la nullité du contrat de vente ...?

Non, je ne le pense pas, trop compliqué.

Comme tout ce qui est OFS/BRS par ailleurs.

Par ESP

Bonjour

Vous avez des réponses également sur votre fil MoneyVox

Autrement, n'hésitez pas à contacter l'ADIL.

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/[/url]