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

Municipalité impose des conditions sur la vente d'un bien.

Par Niok

Bonjour,

Je souhaiterai savoir comment un maire -une municipalité-, peut imposer des conditions particulières sur la vente d'un terrain avec du bâtie.

Je m'explique, je souhaite acquérir un bien détenu par la mairie.
Cette dernière est d'accord de me le vendre sous certaines conditions particulières non stipulées dans le PLU.

Je suis d'accord avec ces conditions, mais la vente ne peut se faire. Visiblement, il leur ai compliqué d'imposer plusieurs conditions exceptionnelles dans l'acte de vente.

Existe t'il un moyen "détourné" pour imposer ses conditions ?

La municipalité souhaite se rapprocher de la SAFER qui elle peut visiblement déposer des conditions particulières sans limites de nombre.

En espérant avoir déposé ma question sur le bon forum

Par yapasdequoi

Bonjour,
Une vente c'est un accord entre un vendeur et un acquéreur. Tant que vous n'êtes pas d'accord, la vente ne peut pas avoir lieu...
Quelles sont ces conditions si extraordinaires ?
Que dit votre notaire ?

Par Niok

Les principales conditions imposés seraient :
- l'interdiction de revente sous 5 ans
- l'interdiction de clôturer
- l'interdiction de dénaturer le lieu
- l'obligation de continuer à louer une partie à un agriculteur

---
Par Niok

Je souhaiterai préciser que nous sommes d'accord sur les conditions de vente, c'est juste qu'il n'est visiblement pas possible d'intégrer ses conditions particulières dans un acte de vente.

un grand merci pour les réponses :)

Par yapasdequoi

Et pourquoi pas ? Que dit le notaire ?

Par Isadore

Bonjour,

Oui, je voudrais bien savoir pourquoi elles ne peuvent être incluses dans un acte de vente. L'obligation de continuer à louer pour un agriculteur, si elle n'est pas définie dans le temps, risque à mon avis être considérée comme abusive et donc susceptible d'être annulée en justice.

Mais cela n'empêche pas de l'inscrire dans un acte de vente. Le reste semble plutôt raisonnable, bien que "dénaturer le lieu" soit assez vague. Il faudrait être plus précis.

Aucune loi n'interdit les clauses même absurdes dans un acte de vente, tant que ce n'est pas illégal comme un engagement à commettre un délit. Le seul "risque" c'est que l'acheteur puisse les faire annuler par un juge.

Je n'ai jamais entendu parler d'un nombre limite de conditions dans un acte de vente pour les collectivités. La règle en France est la liberté contractuelle :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000032040782/2020-10-09]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000032040782/2020-10-09[/url]

Franchement je voudrais bien savoir où la mairie a pêché cette idée. Quant à impliquer la SAFER dans la transaction, à part lui vendre le terrain ou une part du terrain, je ne vois pas trop comment ça se pourrait.

S'il y a une loi qui limite le nombre de conditions que la mairie propriétaire peut imposer à l'acheteur, la SAFER, tiers étranger, ne va pas pouvoir faire grand-chose.

Demandez à la mairie de vous fournir la référence juridique de sa "limite du nombre de conditions".

Par janus2

- l'interdiction de clôturer

Bonjour,
Ce qui est contraire au code civil...

Article 647
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.