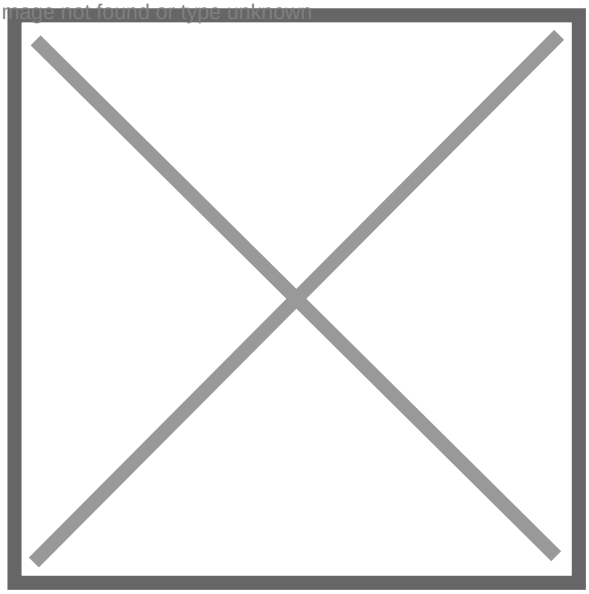
Image not found or type unknown



La mairie m'empêche de louer mon appartement

Par **azura517**, le **20/12/2014** à **11:47**

Bonjour,

Désolé d’avance si je ne suis pas à la bonne rubrique du forum.

Je vous sollicite pour le problème suivant : j’ai acheté il y trois ans mon appartement actuel à l’aide du dispositif « chèque premier logement » de la ville de Marseille. Ce dispositif correspond à une aide totale de 8000 euros à déduire de mes mensualités de prêt bancaire. Cette aide consiste en 4000 euros délivrés par la mairie applicable durant les 5 premières années et 4000 euros de la banque délivrant le prêt applicable durant les 10 premières années. Ainsi, je me trouve durant les 5 premières années avec une mensualité de remboursement du prêt réduite de 100 euros. En contrepartie, je dois m’engager à occuper mon appartement comme résidence principale pour au moins 5 ans. Néanmoins, on ne sait pas d’avance ce que nous cache la vie et je me vois aujourd’hui proposer un poste intéressant à Paris que je ne peux pas refuser. Mais avant de partir je dois trouver une solution pour mon appartement. Sauf que la mairie refuse toute solution et ne me laisse aucun choix autre que de vendre l’appartement sans faire de plus-value. Ceci n’est plus enviable pour moi car je ne suis pas sûr de recouvrir mon prix d’achat vue la conjoncture économique du pays. En plus, j’ai fait des aménagements dans l’appartement, le garage, j’ai installé un climatiseur, … ce qui représente aussi un coût. Je comprends un peu la position de la mairie qui ne veut pas se faire passer pour une vache à lait auprès d’investisseurs déguisés. Mais je ne suis pas dans ce cas là car j’ai déjà occupé mon appartement pendant trois ans. A la limite, je suis prêt à rembourser cette aide mais que je ne sois pas forcé de vendre mon appartement à perte.

Je me demande alors de quel droit la mairie m’interdit de faire ce que je veux avec mon appartement ? Ceci n’est il pas en opposition avec le droit élémentaire de propriété, de

posséder un bien et de la pleine jouissance de son propriété ?

J’avoue que j’étais sincère lorsque je me suis engagé d’occuper cet appartement en tant que résidence principale mais en même temps, je ne peux pas faire une croix sur ma vie et mes ambitions professionnelles ?

J’attends vos avis/réactions et merci d’avance.

Par **aguesseau**, le **20/12/2014** à **13:49**

bjr,
sauf à contester devant un tribunal la légalité de certaines clauses du contrat, un contrat vaut loi entre les parties (article 1134 du code civil).
cdt

Par **moisse**, le **21/12/2014** à **10:03**

Bonjour,
La convention signée entre les parties fait la loi.
Si cette convention vous interdit:
* la mise en location du bien
* la fin de l'occupation en résidence principale
Cela vaut la règle.
Mais encore faut-il que cette convention prévoit une clause pénale afin de sanctionner le non respect de ces conditions.
Pas de clause pénale, pas de sanction, donc pas de gêne à faire ce que l'on veut.
Il serait donc particulièrement étonnant que la convention du "chèque premier logement" qu'on retrouve un peu partout (Paris, Lyon, Toulouse...) ne prévoit aucune disposition pénale, genre remboursement avec ou sans intérêt, proportionnalité aux années restant...

Par **Lag0**, le **21/12/2014** à **10:15**

Bonjour,
Ce que j'ai vu sur un site :
[citation]- L’emprunteur s’engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans au moins (sauf cas de force majeure : divorce, décès, rupture de PACS, licenciement économique, mutation professionnelle hors département, invalidité permanente et totale, décision de justice passée en force jugée prononcant le surendettement de l'acquéreur), sinon il remboursera la subvention accordée au prorata temporis.[/citation]
Ou encore :
[citation]Cas autorisés de revente avant 5 ans

Décès ou perte totale et irréversible d’autonomie du bénéficiaire de l’aide
Divorce

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Licenciement économique
Mutation à l’extérieur des Bouches-du-Rhône
Notification d'une décision de justice informant du surendettement de l'emprunteur

Important : même si vous êtes dans une de ces situations, la vente du bien dans les 5 ans reste soumise à une autorisation préalable de la ville.[/citation]

Par **moisse**, le **21/12/2014** à **10:54**

Je n'ai pas réussi à retrouver ces données, mais elles me paraissent conformes à ce qu'on peut attendre de ce type de convention.
Et je suis certain que nombre de ces dispositions sont reprises dans le contrat signé.

Par **azura517**, le **21/12/2014** à **15:36**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.
Je suis d'accord avec vous lorsque vous dites qu'un contrat vaut la loi. Mais dois-je vous rappeler une règle de base à savoir une loi est caduque lorsqu'elle n'est pas conforme à la constitution.

Dans mon cas je suis prêt à rembourser cette aide mais je ne veux pas que l'on me force à vendre mon appartement à perte.

Je vous cite ici les termes du contrat que j'ai signé avec la mairie.

Pour bénéficier du chèque premier logement de la ville de Marseille, le bénéficiaire s’oblige à affecter le logement objet du présent certificat à sa résidence principale pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la remise des clés et donc s’interdit de vendre ou de louer le bien pendant la même durée (5 ans).
Je(nous) m’(nous) engage(ons) donc à :
- Occuper le logement, objet du présent « certificat d’éligibilité » à titre de résidence principale au moins pendant 5ans, sauf en cas de force majeure : décès, divorce, rupture de PACS, licenciement économique, mutation professionnelle de l’acquéreur hors département, décision de justice passée en force jugée prononçant le surendettement de l’acquéreur, invalidité permanente et totale.
Dans ces cas ci-dessus le bénéficiaire (ou ses ayant droits) du chèque premier logement, devra indiquer et justifier par lettre recommandée avec accusé de réception, ce changement situation à la ville de Marseille pour agrément.
Je(nous) reconnais(sons) être informé(s) qu’à défaut du respect de la condition d’occupation (résidence principale pendant 5 ans au moins), l’avantage consenti par la ville devra être remboursé au prorata temporis.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Je suis d'accord avec moisse lorsqu'il dit, plus haut, qu'aucune clause pénale n'est prévu. C'est cette hypothèse que je cherche à vérifier.

Je vous rappelle le cas du prêt à taux zéro. Avec ce prêt, la location est autorisé du moment que le prêt est remboursé complètement soit dans le temps prévu, soit d'un manière anticipée.

Cdt

Par **Lag0**, le **21/12/2014** à **22:58**

Votre contrat dit la même chose que les citations que j'ai faites. Il y a des cas où vous pouvez déroger au contrat sans pénalités et dans les autres cas, vous pouvez y déroger en remboursant les aides au prorata temporis.

Par **moisse**, le **22/12/2014** à **09:17**

Bonjour,
[citation]Mais dois-je vous rappeler une règle de base à savoir une loi est caduque lorsqu'elle n'est pas conforme à la constitution.[/citation]
C'est du galimatia pseudo juridique. Aucune loi n'est pas conforme à la constitution, puisque cette haute autorité la censure dès le départ.
Si la loi est applicable, c'est qu'elle est par principe conforme à la constitution.
[citation]Je suis d'accord avec moisse lorsqu'il dit, plus haut, qu'aucune clause pénale n'est prévu. C'est cette hypothèse que je cherche à vérifier.
[/citation]
Franchement vous lisez mal votre contrat. La voilà votre clause pénale écrite en gros et gras par vois soins:
[citation]Je(nous) reconnais(sons) être informé(s) qu'à défaut du respect de la condition d'occupation (résidence principale pendant 5 ans au moins), l'avantage consenti par la ville devra être remboursé au prorata temporis.

[/citation]
On ne peut pas être plus clair.

Par **aguesseau**, le **22/12/2014** à **09:57**

moisse,
avant la dernière réforme de saisine du conseil constitutionnel, toutes les lois ne faisaient pas l'objet d'un contrôle de constitutionnalité, il fallait un recours déposé par un certain nombre de parlementaires.
ce qui explique, que depuis la mise en place des QPC, le conseil constitutionnel déclare inconstitutionnelle certaines dispositions contenues dans la loi.
il peut donc exister des lois ayant des contenus contraire à la constitution.
la ou je suis d'accord avec vous, c'est que la phrase d' azura ne veut rien dire, car seul le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

conseil constitutionnel saisi dans le cadre d'une procédure en cours,peut décider la suppression ou la modification d'une disposition législative contraire à la constitution.
cdt

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés