



Location avec préemption d'achat

Par **maev13**, le **12/11/2021** à **13:33**

Bonjour,

Situation compliquée, j'espère que vous pourrez m'éclairer.

Intéressée par un terrain en zone verte avec un mazet de 80 m² détruit mais cadastré, l'offre est la suivante : signer un bail locatif longue durée de 10 ans (non soumis aux lois des baux de 1989) et bénéficier de 5 ans de gratuité contre la reconstruction du mazet, à mes frais, dans un temps impartis de 2 ans max puis 500 €/mois les 5 années restantes qui ne pourront pas être déduits du prix de vente. Le tout sous contrat fait par huissier avec photos. Le but étant, pour moi, de l'acheter par la suite. Mais plusieurs complications : le bien est hypothéqué par les impôts pour 4.000 euros de taxes foncières non payées et, apparemment, en procédure de main levée mais rien ne me le prouve. Le bailleur souhaite vendre le bien 80/000 € par la suite avec un bouquet de 25.000 € puis le reste payé sous forme de loyer et dit s'engager à stipuler devant huissier que, si je ne peux acquérir le bien à la fin du bail, elle s'engage à me le relouer 10 ans (tacite reconduction du bail). De plus, il est demandé de remettre à l'huissier 5.000 € à l'entrée des lieux pour s'assurer de notre sérieux vis à vis des travaux à effectuer, d'enregistrer un contrat aux impôts et de régler les taxes des ordures ménagères. Ne connaissant pas les lois, cela me semble louche, j'ai peur de m'engager sur un projet de vie et de construction pour, au final, tout perdre.

Par **nihilscio**, le **12/11/2021** à **13:43**

Bonjour,

Le principal obstacle est l'autorisation de construire. Zone verte signifie à mon sens inconstructibilité. Demandez un certificat d'urbanisme avant de faire quoi que ce soit.

Votre projet ressemble à un bail à construction. Mais quel est l'intérêt de ce montage ? Pourquoi ne pas acheter tout simplement ? C'est à un notaire qu'il faut vous adresser, non à un huissier.

Par **maev13**, le **12/11/2021** à **13:54**

Bonjour, merci mon soucis n'est pas la nature du terrain mais le type de contrat..Le bien ne peut être vendu car hypothèque et aucune valeur puisque pas de maison seulement présent sur le cadastre

Par **nihilscio**, le **12/11/2021** à **14:07**

L'hypothèque n'empêche pas de vendre tant que le montant de l'hypothèque n'excède pas le prix de la vente.

L'indication sur le cadastre d'une construction qui n'existe plus ne donne aucun droit à la reconstruction. Si votre projet est de construire, il faut vous assurer que les règles d'urbanisme le permettent.