



Achat maison et cession gratuite terrain

Par **mdudit**, le **02/10/2017** à **11:54**

Bonjour a tous,

J'aurais besoin d'un éclaircissement :

Aujourd'hui j'ai reçu le projet d'acte d'achat d'une maison.

Il est notifié :

Aux termes de l'acte reçu par Maître XX, en Avril 2001 ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif, il a été mentionné ce qui suit littéralement rapporté :

«L'acquéreur s'engage à rétrocéder gratuitement la parcelle cadastrée pour une superficie de 40 m². Cette cession se fera gratuitement, et il s'engage à fournir à l'Administration tous les renseignements et documents nécessaires à la rédaction de l'acte administratif et ce, à la première réquisition de l'Administration. »

Aux termes d'un courrier en date du 14 Septembre 2017, la mairie de... a adressé un courrier à Maître XXX, notaire sus nommé, indiquant ce qui suit littéralement rapporté :

« ...Monsieur et Madame ZZ sont propriétaires des parcelles ... or il était prévu que la parcelle de 40 m² soit rétrocédée gratuitement à la commune. Nous vous demandons donc de faire le nécessaire afin de régler cette situation... »

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette condition et s'engage à rétrocéder gratuitement ladite parcelle à la commune dans les meilleurs délais.

La commune est elle en droit de me demander ça ?

Si je signe l'acte définitif dois-je obligatoirement leur rétrocéder gratuitement cette parcelle ou est ce que je pourrais invoquer la circulaire du 12 Novembre 2010 relative à l'inconstitutionnalité de la cession gratuite de terrain?

Merci pour vos précieuses informations.

Par **nihilscio**, le **02/10/2017** à **12:31**

Bonjour,

Peut-être s'il s'agit bien d'une application de l'article L 332-6-1-2° du code de l'urbanisme déclaré inconstitutionnel. Mais il faudrait en savoir plus. Précisément, pour quelle raison l'acquéreur du terrain s'est-il engagé en 2001 à céder gratuitement une parcelle ? Qu'en dit le notaire ?

Par **mdudit**, le **02/10/2017** à **14:08**

Ok merci, je me renseigne auprès du notaire des vendeurs et vous tiens informé.

Par **morobar**, le **02/10/2017** à **14:42**

Dans le temps, par exemple à l'occasion de l'élargissement de la voirie, les propriétaires concernés se voyaient dans l'obligation de céder une partie de la surface gratuitement si elle n'excédait pas 10% de la parcelle.
J'ai renoncé voici bien des années à l'achat d'une ferme à rénover de ce fait qui en outre:
* amenait l'entrée du bâtiment à ras de la future voirie
* m'obligeait à boucher un puits à mes frais avant cession.
Pourtant le fermier vendeur me compensait cette surface à l'arrière du bâti.
Finalement cette voirie n'a jamais été établie, et je soupçonne fort le géomètre de la commune de m'avoir feinté.

Par **mdudit**, le **02/10/2017** à **18:50**

Les seules infos que j'ai réussi à avoir sont:
- Cette cession a été actée lors du PC en 2001 donc reporté lors de l'acte d'achat
- Cette partie (40m²) va servir à la création/élargissement de la voie pour un accès à la construction d'un futur lotissement (mon notaire m'a d'ailleurs confirmé le caractère urgent de cette démarche)...
Donc pour finir je pense que je vais quand même signer (mercredi) et que je verrais en direct avec la mairie. Mon notaire n'étant visiblement pas compétent dans cette thématique.
Par ailleurs j'ai trouvé ça "La décision d'inconstitutionnalité de l'article L. 332-6-1, 2°, relatif aux cessions gratuites de terrains a pris effet à compter de la publication de la décision au Journal officiel, soit le 23 septembre 2010. Les conséquences sont les suivantes : en premier lieu, aucune cession gratuite ne peut plus être prescrite dans les autorisations qui sont délivrées à partir de cette date ; en second lieu, les cessions gratuites déjà prescrites et qui n'ont pas encore fait l'objet d'un transfert de propriété ne peuvent plus être mises en œuvre. " qu'en pensez-vous ?
Merci.

Par **nihilscio**, le **02/10/2017** à **23:38**

Vous ne savez toujours pas précisément la cause de la cession. S'il s'agit bien de cet article L. 332-6-1, 2°, la mairie ne peut plus l'exiger. Elle doit vous l'acheter de gré à gré ou par expropriation. C'est à mon avis ce que vous devriez répondre.