



## Achat immobilier et preemption mairie

-----  
Par Drouot

Bonjour

Suite de mon precedent message de dec 2025

: achat immobilier maison avec un genealogiste.

Résumé: sucession vieille de 13 ans avec un genealogiste(90 heritiers j'obtiens un compromis vente pour la maison et unla vente doit etre signé le 9 juillet (c'était une vente au plus offrant passant de 95000 ? a 125000?)

Je viens d'apprendre que la mairie veut faire préemption pour faire un parking de 10 places en détruisant une partie de la maison et en échangeant une partie du terrain avec un voisi?n fort intéressé.

Suis je prioritaire apres les vendeurs pour la partie restante de la maison,que la municipalité envisage dd revendre?

Merci pour votr aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le droit de préemption de la mairie doit s'appuyer sur un projet et dans une zone préalablement définis par le conseil municipal.

Il ne tombe pas du ciel.

Et si ensuite la mairie ne respecte pas ses engagements, ce sont les vendeurs qui ont un droit de retour prioritaire.

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16[/url]

Après la préemption, si la mairie revend une partie issue de division, c'est une autre transaction qui suivra ses propres règles, mais je ne vois pas de priorité particulière pour vous.

-----  
Par Drouot

J'avais lu que j'avais droit au titre de la retrocession ,puisque le compromis avait ete signé.

-----  
Par yapasdequoi

Alors demandez confirmation à votre notaire.

Tout dépend du processus de préemption dont on ne connaît pas les détails.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La commune aurait l'intention d'aliéner une partie seulement du bien mis en vente. Le vendeur peut alors forcer la commune soit à acheter le totalité du bien soit à renoncer à la préemption.

Lorsqu'une préemption est annulée, le titulaire du droit de préemption doit remettre en vente le bien préempté en le proposant d'abord à l'ancien propriétaire, donc le vendeur, et ensuite à celui qui avait l'intention d'acheter.

Lorsqu'un bien a été préempté et qu'il est remis en vente dans les cinq ans suivant la date d'acquisition, il est proposé en priorité à l'ancien propriétaire et ensuite à celui qui avait l'intention de d'acheter.

Ces dispositions se trouvent aux articles L213-1 à L 213-18 du code de l'urbanisme.

Il n'y a aucune disposition nulle part relative au droit que vous auriez en cas de préemption partielle parce qu'il n'est régi que par le droit commun des contrats. Vous pouvez le prévoir dans le compromis à signer en juillet. Le vendeur et vous avez pour cela toute liberté

-----  
Par Drouot

Le compromis a été signé le 28 avril. La municipalité a prévu d'acheter la totalité du bien ( au même prix )et de revendre la partie intacte de la maison.

-----  
Par yapasdequoi

Sauf cas particulier ou annulation de la préemption, vous n'aurez aucun droit particulier si la mairie met en vente une partie non utilisée. Il s'agira d'une autre transaction.

-----  
Par Nihilscio

Vous auriez pu le dire tout de suite. C'est prévu au troisième alinéa de l'article L213-11 du code de l'urbanisme. Lorsque la commune revendra une partie du bien qu'elle ne souhaite pas garder, elle devra la proposer en priorité à l'ancien propriétaire (votre vendeur) et ensuite, s'il ne veut pas la reprendre, vous de la proposer en priorité (septième alinéa).

-----  
Par Drouot

Excusez moi je croyais avoir bien expliqué la situation.

J'ai lu aussi que la municipalité ne pouvait pas échanger une partie du terrain qu'elle preempte avec un propriétaire privé( ancien conseiller municipal)

Est ce bien.exact?

-----  
Par Nihilscio

C'est exact parce qu'elle doit le proposer en priorité d'abord à l'ancien propriétaire et ensuite à celui qui avait l'intention de l'acquérir.

-----  
Par Drouot

La préemption de la municipalité de cette maison pour y faire un parking a beaucoup moins d'intérêt pour le village si il n'y a d'échange de terrain.

Et cet échange de terrain avec le propriétaire privé va permettre à ce dernier de faire une énorme plus value immobilière

Puis je contester cette préemption au tribunal administratif avec des chances de gagner?