



Préemption d'un terrain

Par rives

Bonjour,

Quelques jours après avoir signé la promesse de vente du terrain que je souhaite acquérir, le Notaire m'informe que la Mairie envisage de préempter ce terrain.

A ma lettre, le Maire répond qu'il construira sur ce terrain plusieurs maisons (au lieu d'une) et que cette préemption se fait dans le cadre de la loi ZAN.

Ce terrain est plutôt étroit et long, il était possible de bâtir deux maisons mais pas trois.
Je suppose que le Maire utilisera une large bande de terrain voisine du mien (et qui est propriété de la commune) pour construire les trois maisons.

J'ai du mal à comprendre pourquoi faire davantage de maisons sur un terrain est compatible avec moins d'artificialisation des sols!

Ce terrain est situé dans une commune rurale .

Je me demande si cette préemption est abusive, ce qui me laisse l'espoir de défendre mon droit.

?Merci pour votre attention.

Par chaber

bonjour

il était possible de bâtir deux maisons mais pas trois.

la commune a le droit de préempter l'achat du terrain si elle désire construire deux logements sociaux

Par rives

Et l'artificialisation d'un terrain à peine assez grand pour deux maisons est "zan"

et réduire à néant des années de recherche de terrain, des mois de préparation du permis de construire est social ...sans parler d'une année entière perdue

et probablement très peu de chances de trouver un emplacement équivalent.

Merci pour la réponse. Je ne connaissais pas ce droit. Savez-vous quelle loi le prévoit ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Davantage de maisons sur un terrain va dans le sens de la densification ce qui tend à limiter la diminution des surfaces agricoles.

Pour apprécier si une préemption est abusive, il faut vérifier si le motif de la préemption est cohérent avec les objectifs définis dans l'arrêté instituant le droit de préemption urbain sur la commune.

Il est illusoire d'espérer faire annuler une préemption sans avocat. Votre argument réduire à néant des années de recherche de terrain, des mois de préparation du permis de construire, ce n'est pas social ...sans parler d'une année entière perdue n'a aucune chance de prospérer.

Par rives

Merci pour cette explication.

Le préjudice subi par l'acheteur (moral et matériel) est en effet occulté.

Il s'agirait donc exclusivement de règles élaborées par des êtres qui me paraissent singulièrement dénués d'humanité. Pourquoi n'ont-ils pas obligé les vendeurs à soumettre leur projet de vente à la Mairie avant de mettre en vente ?

Par Nihilscio

Le projet de vente peut très bien être communiqué à la mairie avant qu'on ait trouvé un acheteur. Si la commune renonce à son droit de préempter, on est alors libre de vendre.

Par Burs

Bonjour,

Il s'agirait donc exclusivement de règles élaborées par des êtres qui me paraissent singulièrement dénués d'humanité.

Quand un bien vous échappe, vous vous prenez à la terre entière. Le Maire aurait préempté dans le seul but de vous embêter ?

Par isernon

bonjour,

toutes les communes disposent d'un droit de préemption urbain mais il faut qu'elles disposent d'un projet d'intérêt général suffisamment précis.

dans le cas de vente d'un bien immobilier, le notaire a l'obligation d'envoyer à la commune une déclaration d'intention d'aliéner.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886[/url]

salutations

Par Nihilscio

Toutes les communes dotées d'un PLU ont la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain.

Lors de la vente d'un bien immobilier, le notaire a l'obligation de vérifier si le bien à vendre se situe dans une zone de préemption. Si c'est le cas, il adresse à la commune une déclaration d'intention d'aliéner à moins que cela n'ait déjà fait. Un propriétaire peut très bien notifier lui-même une DIA à la commune avant de chercher à vendre.

Par rives

Merci, Nihilscio, pour ces renseignements.

Je vais lire toutes les textes de lois que je pourrai trouver.

La Mairie possède une bande de terrain (mitoyenne) plus large que mon terrain.

Le Maire a (peut-être) attendu (ne vous alarmez pas tant "Burs" il ne s'agit pas d'accuser la terre entière!) l'info du Notaire (promesse de vente, 6 mois après la visite)) pour annoncer son intention de préempter.

Lorsque j'ai visité, le négociateur (Notaire) n'a absolument pas évoqué la possibilité que mon terrain soit préempté

Il ya 6 mois, lorsque j'ai visité ce terrain, j'ai écrit au Maire pour demander s'il y avait un projet de lotissement ou de construction à proximité. Il m'a alors répondu qu'il n'y avait pas de projet.

Je crois qu'il vaudrait mieux améliorer la loi pour que le vendeur soit bien informé dès le début du risque de préemption, que dans ce cas il soit obligé d'informer la Mairie avant la mise en vente .

La Mairie ayant la priorité , ça éviterait ce qui m'est arrivé.

6 mois de préparation de plan et permis de construire pour rien , après 4 années de recherches mon projet est détruit. Il

aurait mieux valu savoir tout de suite et continuer à chercher.

Par isernon

pour préempter, la commune doit avoir un projet d'intérêt général suffisamment précis, je doute que ce projet n'existait pas lorsque vous avez écrit au maire, il y a 6 mois.

ce projet a-t-il été évoqué lors des réunions du conseil municipal ?

Par rives

Je n'ai pas suivi ces réunions
Je regarderai si je peux trouver un compte rendu.
Merci, bonnes journées

Par Burs

Le Maire ne préempte que lorsque le terrain est mise à la vente. Il peut le faire même sans projet actuel car un projet peut se concrétiser à l'occasion d'une vente (délai de 5 ans pour réaliser le projet après achat)
Sinon, il reste l'expropriation du bien si urgence