



Préemption bien immobilier

Par tyrun83

Bonjour,

j ai un souci d ordre financier qui ma fait vendre un bien sur une commune où la mairie a décider de préempter a un prix bien inferieure ,
Quelles sont mes possibilité de contourné la préemption ,ou de refuser le prix beaucoup trop bas de l offre 270 000? net vendeur avec un compromis et l offre de la mairie et de 195 000?

comprenais mon désarroi face a la situation j ai je suis a découvert sur mon compte professionnel avec lequel j ai fait les travaux sur le bien ,et devais avoir une signature mi juillet qui maintenant et au bon vouloir de la mairie !!!donc que faire refuser la proposition ? creer une copro et vendre en lots ?

Merci pour votre retour

Par Isadore

Bonjour,

Vous pouvez refuser cette proposition (dans les deux mois). Vous avez aussi le droit de refuser la vente. Si la mairie est vraiment intéressée et que vous ne refusez pas la vente, elle devra saisir la justice qui fixera le prix de vente.

Demandez conseil à votre notaire.

Le différentiel est énorme, la mairie casse les prix ou vous avez trouvé un acheteur qui paye bien au-dessus du prix du marché ?

Avez-vous des estimations qui appuient le prix vente actuel ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas moyen de contourner.

Soit vous renoncez à vendre, soit vous demandez au juge de l'expropriation (tribunal judiciaire) de fixer le prix. Si le prix fixé par le juge ne vous satisfait pas, vous pouvez renoncer à vendre.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous vérifié la validité du droit de préemption ?

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16[/url]
"Ces zones sont définies par une délibération de la mairie.

Cette délibération doit être portée à la connaissance des habitants : affiche en mairie pendant 2 mois et dans les journaux locaux."

et aussi :

"En l'absence d'accord sur le prix, vous ou la mairie pouvez faire un recours auprès du tribunal."

Et je lis ici que la décision de préempter peut être annulée :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33663]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33663
[/url]

Donc tout espoir n'est pas exclu, cependant faites bien attention aux différents délais.

Et si votre bien a été surévalué, vous n'éviterez pas qu'il soit revu à la baisse.

Par Nihilscio

Il ne faut pas se bercer d'illusion. Toute décision administrative peut être contestée mais ce n'est pas facile et la contestation n'a pas d'effet suspensif. La commune aura pris possession de l'immeuble préempté bien avant que le tribunal administratif ait rendu sa décision.

Contester la validité du droit de préemption.

- pour un vice de forme : absence d'inscription sur le registre des actes administratifs ou défaut d'affichage. La preuve de l'affichage est apportée par un certificat du maire.

- pour un vice de fond : il faut démontrer que le DPU ne répond pas à son objet défini à l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui est la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations énumérées à l'article L 300-1.

Contester la validité de la décision de préempter : il faut apporter la preuve que cette décision n'est pas motivée par l'atteinte d'un objectif pour lequel le droit de préemption a été institué.