Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Mairie : latitude droit de préemption sur terrain constructible

---
Par grand prairie

Bonjour,

Tout d'abord j'aimerais remercier les personnes qui répondent. Ces forums sont précieux. C'était un peu la vocation d'Internet à ses débuts : transmettre et échanger des savoirs.

Ma question :

Nous sommes propriétaires d'un grand terrain constructible dans le Val D'Oise, situé en zone UB. Terrain convoité par la mairie. Laquelle a laissé entendre qu'elle pourrait préempter au moment de la DIA. La mairie est propriétaire du terrain mitoyen. Son objectif est de réunir les deux terrains (voire un troisième) pour un projet de lotissements. Ce n'est en aucun cas un projet d'utilité public... La mairie se comporte comme un opérateur commercial avec en plus les droits d'une commune. La mairie nous propose de lui faire une offre : mais il est bien évident que les Domaines vont sous-évaluer le foncier. Le terrain est divisible en 2 ou 3 lots. Chaque lot peut-être revendu pour y construire une maison individuelle. Nous avons fait la demande d'un CU opérationnel. En attente d'un retour.

Quels sont les droits de la mairie en terme de préemption ?
Si préemption comment pouvons-nous la constester ? Il faut porter cette question en justice ?

Ps : j'ai essayé de résumer. Je ne sais pas si c'est clair. N'hésitez pas à me demander des précisions. Je n'arrive pas à bien mesurer la latitude du droit de préemption.

Merci d'avance ;-)

Cordialement,

Olivier

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous voulez vendre ce terrain ? Ou est-ce la mairie qui vous propose de l'acquérir ?

Il faudrait déjà savoir si votre terrain est situé dans une zone de préemption.
"Ces zones sont définies par une délibération de la mairie."
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16[/url]

La préemption ne permet pas de sous-évaluer le terrain, et il existe des recours si détournement de la préemption :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33663]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33663[/url]

Par Pragmatico

BONJOUR...
Avez vous, à votre disposition, le PLU avec zonage et règlement, afin de savoir s'il y a une OAP sur cet endroit et /ou une zone d'intervention foncière ?

Par grand prairie

Bonjour Yapadequoi,

Merci beaucoup pour ces éléments de réponses.

Nous sommes vendeurs. Nous avons mandaté un géomètre, qui a dessiné un projet de divisions en 3 lots. Lequel a été joint à la demande de CU opérationel. En attente de retour...

La mairie a dû voir la demande de CU. Elle revient vers nous pour nous proposer une cession amiable. La mairie sous entend qu'elle pourrait préempter... Donc une cession amiable ferait gagner du temps à tout le monde. Elle projette de réaliser un lotissement de 9 maisons... Mais une fois l'acquisition, n'importe quel programme pourrait voir le jour. On a l'impression qu'elle se fait le porte-parole d'un promoteur... Le but serait d'acquérir ce foncier sur les bases d'un programme et en construire par la suite un autre. Le rachat se faisant ainsi à moindre coût...

Bonjour Pragmatico,

Je vais me renseigner auprès du service de l'urbanisme pour la question de l'OAP / zone d'intervention foncière.

Merci encore !

Olivier

Par Nihilscio

Bonjour,

Si la mairie vous dit être intéressée et sous-entend une possible préemption, c'est qu'elle en a probablement l'intention. Vous pouvez vérifier que votre terrain se situe bien dans le périmètre d'exercice du droit de préemption urbain mais le contraire serait peu vraisemblable. Si la commune préempte, elle doit donner un motif qui sera très probablement légal. Il peut arriver qu'une décision de préempter soit contestable mais c'est plutôt rare.

Vous pouvez négocier le prix d'acquisition. Si la proposition de la mairie ne vous convient pas, vous pouvez demander au juge de l'expropriation de fixer le prix. Ensuite vous avez le choix entre soit vendre à la commune au prix fixé par le juge soit garder votre terrain.

Par isernon

bonjour,

certaines communes de la banlieue parisienne préemptaient sans projet d'intérêt général pourtant obligatoire pensant réguler le marché de l'immobilier.

je connais une commune de Savoie qui a préempté sans projet précis et qui a perdu son procès contre l'acquéreur évincé.

pour la petite histoire, la commune s'est retourné contre son avocat, car l'accord amiable lui coûté cher et obtenu de l'assurance de son avocat un dédommagement conséquent.

salutations

Par Nihilscio

Il ne faut pas prendre quelques exceptions pour une généralité. Un motif aussi vague que réserve foncière est admis. Si la mairie veut préempter, la probabilité de faire annuler la préemption par la juridiction administrative est faible.

Par grand prairie

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses. Je vais explorer ces pistes et etoffer ce dossier.

On a un peu l'impression que nous sommes propriétaires du terrain et que la mairie est propriétaire des lois, si je puis me permetrre ce trait d'humour.

Merci ! Bonne journée.