



Droit de pré-emption

Par lebeotien

Bonjour,

J'aimerais acquérir une parcelle de mon voisin.

Je lui ai fait une proposition il y a quelques temps qu'il trouvait tout à fait honorable.

Il ne veut pas encore me vendre car, à l'origine, la mairie convoitait ce bout de terrain, elle avait d'ailleurs fait une proposition d'achat en ce sens mais dénuée d'intérêt.

J'ai donc rencontré le Maire à cet effet. Ayant changé leurs plans suite au refus de vente du voisin, cette parcelle ne représente plus d'intérêt immédiat pour eux. Le maire m'a confirmé qu'il ne ferait pas jouer la pré-emption si je devais l'acheter.

Je suis retourné voir mon voisin en lui expliquant la chose.

Néanmoins, celui-ci refuse de me vendre, car il a peur de cette pré-emption (qui pourrait le priver d'une partie de la somme que je lui offre).

Je lui ai dit que le Maire était prêt à signer un papier par lequel il ne ferait pas pré-emption, mais le voisin refuse toujours, au prétexte que ce papier n'aurait aucune valeur juridique et qu'en plus la mairie a deux ans ou plus pour se retourner et demander la pré-emption.

Je ne retrouve pas trace d'une telle législation allant dans le sens de mon voisin.

Maintenant que puis-je faire qui pourrait débloquer de manière certaine cette vente (sachant que le maire est prêt à signer des papiers en ce sens !!) ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

il a peur de cette pré-emption (qui pourrait le priver d'une partie de la somme que je lui offre).

C'est FAUX. Si la commune use de son droit de préemption, elle achète au prix prévu. Si elle veut renégocier à la baisse, le vendeur peut refuser.

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

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour savoir à quoi s'en tenir, votre voisin peut notifier une déclaration d'intention d'aliéner à la mairie : formulaire cerfa 10072-02. C'est d'habitude le notaire qui se charge de cette formalité mais tout propriétaire peut l'accomplir. Une absence de réponse dans le délai de deux mois vaut renoncement de la commune à préempter. L'histoire des deux ans ne sort que de l'imagination de votre voisin. Si la commune souhaite préempter à un prix inférieur au prix mentionné dans la DIA, il est toujours possible de renoncer à vendre.

Par lebeotien

Bonjour,

Je viens de regarder le formulaire cerfa 10072-02.

Si je regarde les textes légaux de cet aliénation, il est stipulé que la commune peut accepter l'offre à un prix inférieur et, en cas de désaccord, la commune peut saisir les tribunaux pour que ceux-ci tranchent.

Bref cela complique d'autant la démarche que je veux sereine auprès de mon futur vendeur !!!

Mais, merci

Par yapasdequoi

Mais non. La DIA est une procédure classique pour toute vente immobilière que les notaires pratiquent sans aucun état d'âme.

Si la commune veut préempter elle paye le prix convenu ET les commissions d'agence quand il y en a. Sinon elle fait une offre inférieure et le vendeur refuse.

Par Nihilscio

Si je regarde les textes légaux de cet aliénation, il est stipulé que la commune peut accepter l'offre à un prix inférieur et, en cas de désaccord, la commune peut saisir les tribunaux pour que ceux-ci tranchent.

Les textes sont assez complexes parce qu'il y a plusieurs hypothèses à envisager et des procédures à respecter. Mais dans le principe c'est simple.

Si M Proprio veut vendre à M L'Acheteur au prix P, il notifie une DIA à la mairie.

- La mairie ne souhaite pas préempter : elle répond qu'elle ne préempte pas ou elle ne répond pas, ce qui revient au même et M Proprio est libre de vendre à qui il veut au prix [barre]qu'il veut[/barre] P indiqué dans la DIA.

- La mairie souhaite préempter au prix P : si M proprio veut vendre à M l'Acheteur mais pas à la mairie, il ne vend pas.

- La mairie souhaite préempter mais à un prix inférieur au prix indiqué dans la DIA : soit M Proprio refuse de vendre, soit il accepte le prix proposé par la commune soit encore il saisit le juge de l'expropriation qui fixera le prix à la suite de quoi il a encore le choix soit de vendre à la commune au prix fixé par le juge soit de renoncer à vendre.

Par Henriri

Hello !

Nihilscio, n'y-a-t-il pas un petit bug dans votre premier cas ("La mairie ne souhaite pas préempter : elle répond qu'elle ne préempte pas ou elle ne répond pas, ce qui revient au même et M Proprio est libre de vendre à qui il veut au prix qu'il veut") ?

En effet si le vendeur informe la mairie qu'il envisage de vendre au prix P et que la mairie ne donne pas suite, alors le vendeur peut vendre à l'acheteur de son choix mais pas à n'importe quel prix. Il doit vendre au moins au prix P. Sinon la mairie pourra se manifester et préempter au prix inférieur à P si la vente se fait finalement à un prix inférieur au prix P initialement communiqué qui l'a fait ne pas préempter.

A+

Par Nihilscio

Vous avez tout à fait raison.

L'article L216-2 du code de l'urbanisme dispose : Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Mais l'article L213-8 contient cette restriction : Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration ...

Donc si finalement le vendeur baisse son prix, il doit adresser une nouvelle DIA mentionnant le nouveau prix. C'est un peu idiot, mais c'est ainsi. En pratique toutefois la DIA n'étant envoyée qu'une fois un compromis de vente signé, les cas de modification du prix doivent être rares.

Par Heniri

(on est ok)