



Préemption et signature de compromis de vente

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente le 31/01/2011 pour la l'acquisition d'une maison à Guilers.

Le propriétaire me contacte début mars et m'annonce que le maire serait intéressé par le bien (tout en sachant que ce maire a déjà préempté une maison dans cette rue l'année dernière et veut maintenant la vendre). Le droit de préemption est à la faveur de la Communauté Urbaine, cette dernière ne veut pas préempter (alors qu'elle a la délégation) mais va accéder à la requête du Maire. Ce dernier n'a pas de projet, il y a un garage en friche à côté de la maison mais il n'est pas en vente et il se base sur ce garage pour préempter la maison.

Finalement, le propriétaire m'annonce le 18 mars 2011 que le maire l'avait contacté en décembre (soi plus d'un mois avant la signature du compromis) et lui avait fait part de son intention de préempter et qu'il fallait trouver un acquéreur pour que la mairie puisse préempter.

Comment prouver la malveillance du propriétaire et du maire? De plus, qu'appelle-t'on un projet précis, car le maire va préempter dans le cadre de la réserve foncière. Et si le maire a donné délégation à la Communauté Urbaine, a-t'il le droit d'aller contre son avis?

Merci par avance, de m'apporter une réponse.

C'est urgent, car la date butoir de la préemption est le 08/04/2011 et j'ai RDV avec le Maire le 28/03/2011

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai signé un compromis de vente le 31/01/2011 pour la l'acquisition d'une maison à Guilers.

Le propriétaire me contacte début mars et m'annonce que le maire serait intéressé par le bien (tout en sachant que ce maire a déjà préempté une maison dans cette rue l'année dernière et veut maintenant la vendre). Le droit de préemption est à la faveur de la Communauté Urbaine, cette dernière ne veut pas préempter (alors qu'elle a la délégation) mais va accéder à la requête du Maire. Ce dernier n'a pas de projet, il y a un garage en friche à côté de la maison mais il n'est pas en vente et il se base sur ce garage pour préempter la maison.

Finalement, le propriétaire m'annonce le 18 mars 2011 que le maire l'avait contacté en décembre (soi plus d'un mois avant la signature du compromis) et lui avait fait part de son intention de préempter et qu'il fallait trouver un acquéreur pour que la mairie puisse préempter.

Comment prouver la malveillance du propriétaire et du maire?

Il n'est pas envisageable d'intenter une quelconque action contre le propriétaire. Celui-ci n'a pas d'obligation d'information en ce qui concerne le droit de préemption qui, de fait, ne le concerne pas. Et il est vrai que pour qu'il y ait préemption, il faut un acquéreur. Et le propriétaire ne peut pas être certain que la mairie va ou non préempter.

De plus, qu'appelle-t'on un projet précis, car le maire va préempter dans le cadre de la réserve foncière. Et si le maire a donné délégation à la Communauté Urbaine, a-t'il le droit d'aller contre son avis?

S'agissant du projet, il convient pour le maire de s'en expliquer. En ce qui concerne une réserve foncière, cette réserve doit se justifier notamment dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, si par exemple, le maire projette un projet important.

Quant à la communauté urbaine, vous expliquez qu'elle va se ranger de l'avis du maire. Au reste, si la communauté urbaine refuse, il ne pourra pas y avoir préemption.

Très cordialement.