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

Avocat réticent à transmettre réponse Tribunal Administratif

Par pkwiz

Bonjour,

Mon avocat est mandaté auprès du Tribunal Administratif pour faire annuler la préemption d'une collectivité.
Le Tribunal Administratif lui a adressé un courrier.
Il est réticent à me communiquer le document.
Est-ce normal ?
Merci de votre réponse et conseils.

Par Henriri

Hello !

Non. Insistez !

A+

Par nathanb

Bonjour,

Je suis surpris de ce courrier ! vous êtes hors délais ?

En principe la contestation d'une préemption se fait par mémoire déposé directement ou via un avocat.

Par pkwiz

L'avocat déclare avoir déposé le mémoire au TA début 2023, dans les délais impartis.
Il nous informe très récemment que le TA demande de produire sous 30 jours : soit un mémoire ; soit une lettre indiquant qu'il est inutile de répliquer et maintenons les conclusions de notre requête ; soit une lettre de désistement pur et simple...

Merci de vos avis et commentaires.

Par nathanb

Donc la collectivité a du déposé un mémoire en réplique du votre. Là le TA demande à votre conseil soit un nouveau mémoire en réplique soit il arrête la procédure soit il maintient ces conclusions initiales (1er mémoire). A partir de là une audience, si maintient, pourra être fixée.

Cela serait intéressant d'avoir ces échanges. Aussi d'avoir le contexte de cette préemption. merci

---
Par pkwiz

Le mémoire en réplique de la collectivité a été déposé en mars 2023.
Notre avocat a déposé le sien en janvier 2023.
Depuis aucune information si ce n'est début juin 2024.

Par nathanb

Donc, maintien de la procédure pour vous.

Vous pouvez me dire quel était l'objet de la préemption, les délais, la motivation, prix conforme..... merci

---
Par pkwiz

Oui, nous maintenons la procédure.
L'objet de la préemption est un terrain, délai inconnu...

Motivation principale : prix très inférieur proposé par la commune vs celle de notre acheteur promoteur.

Par Nihilscio

Bonjour,
La contestation du bien fondé de la préemption et la contestation du prix sont deux actions différentes pour lesquelles les juridictions compétentes sont différentes.

Si la motivation principale est le prix, c'est le juge judiciaire qu'il fallait saisir.

Par pkwiz

La contestation du bien fondé de la préemption initialement, suivie de la contestation du prix proposé sont les deux actions menées.

Nous avons été informés de la préemption de la Mairie suite au rejet de la DIA de l'acheteur.
Ensuite le prix est devenu la seconde motivation suite à l'offre de la commune.

Par Nihilscio

Le tribunal administratif n'est pas compétent pour se prononcer sur le prix.

Par pkwiz

C'est exact, nous sommes informés de cet état de fait.

Notre contestation est motivée par la préemption.
Nous contestons le bien fondé et les motifs de la préemption exercée.

Le prix est la conséquence. Si la commune avait proposé un prix identique nous aurions déjà cédé le bien.

Par nathanb

Bonsoir,
Vous pouvez me dire la motivation de la préemption et le delta de prix.France domaine a été sollicité ?
Je pense que votre conseil à vérifier les dates de réception Dia, delib. ou arrêté le signataire a bien une délégation ou delib pour agir. Le Doc. de la préemption
revêt bien la date de dépôt en pref.
Merci pour votre retour

Par pkwiz

Bonjour,
Le delta de prix, suite à sollicitation de France domaine par la collectivité, est supérieur à 25%.
Mon conseil dispose de notre délégation pour agir.
Je n'ai aucune connaissance des documents, excepté le mémoire produit en janvier 2023 et la réponse de la commune

en date de mars 2023 qui nous a été communiqué semaine dernière.

Par pkwiz

Questions complémentaires.

Si avis favorable du TA, la préemption de la commune serait levée.
Nous pourrions alors céder le terrain à notre promoteur.
La commune pourrait-elle à nouveau préempter ?

Si avis défavorable du TA, serions nous contraints de céder le terrain à la commune ?
Une révision de prix serait appliquée par France Domaines ?

Merci de vos éclairages

Par nathanb

Bonjour,

Si le TA, sous réserve d'appel, vous est favorable vous faites ce que vous voulez. Il n' y a plus de possibilités de préemption sauf si vous modifiez par une nouvelle DIA (obligatoire) certains points, comme le prix, l'acquéreur.....

Si TA défavorable vous pouvez faire appel sinon retirer votre vente.

Pour le prix, juge de l'expropriation (c'est son nom) vous pouvez obtenir une réévaluation notamment si France domaine a également évalué plus haut que la proposition de la commune. Le juge en principe réévalue souvent. Essayer d'avoir des élèments de comparaison (prix de vente de terrain similaire au votre dans un périmètre - 5km avec les mêmes contraintes au PLU) lors de l'audience.

Toujours pareil si le prix ne vous convient pas, vous pouvez faire appel ou retirer votre vente.

Par pkwiz

Bonjour et merci :)

Si le TA rejette la préemption, et, sous réserve d'appel de la commune, on peut céder au promoteur sans modifier la DIA déjà déposée ?
Nous avons demandé une seconde prorogation de l'offre auprès du Notaire : acquéreur et prix identiques.

Nous ignorons si France Domaine à évalué plus haut que la commune. Comment le savoir ?
La commune est-elle dans l'obligation de nous indiquer son mode d'évaluation ?

Merci pour vos informations sur le juge de l'expropriation.
C'est bien plus clair pour nous néophytes.

Par Nihilscio

Si le TA rejette la préemption, et, sous réserve d'appel de la commune, on peut céder au promoteur sans modifier la DIA déjà déposée ?
La réponse à ces questions se trouvent aux articles L213-8 et L213-11-1 du code de l'urbanisme de l'urbanisme.

Si la décision de préemption est annulée par la juridiction administrative et que la propriété n'a pas été transférée, la commune ne pourra plus exercer son droit de préemption pendant un an à compter de la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive. Pendant ce temps, vous êtes libre de vendre à qui vous voulez au prix que vous voulez.

La saisie du tribunal administratif n'est pas suspensive. Le transfert de propriété pourrait avoir lieu avant que le tribunal administratif se soit prononcé.

Si la préemption est annulée après que la propriété a été transférée, la commune doit vous proposer de racheter à un prix tel que vous n'ayez rien perdu dans l'affaire.

Par nathanb

Bonjour,

TA positif pour vous :

Pas de nouvelle DIA si vous ne modifiez pas les conditions vous pouvez vendre. Si vous modifiez le prix nouvelle DIA à faire.

L'évaluation de France domaine est obligatoire en cas de préemption si prix supérieur à 180 000 ?. Ce document est transmissible puisque la décision a été prise. De plus la motivation de la préemption doit viser cet avis de FD

Par Nihilscio

Pas de nouvelle DIA si vous ne modifiez pas les conditions vous pouvez vendre. Si vous modifiez le prix nouvelle DIA à faire.
Quatrième alinéa de l'article L213-8 du code de l'urbanisme :
Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Donc pas de nouvelle DIA à faire pendant un an quels que soient le prix et les conditions de la vente.

Par nathanb

Le problème c'est l'articulation entre ces deux alinéas quand vous menez les 2 procédures :

"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 révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration".

Souvent les notaires refond une DIA pour se couvrir.

Par pkwiz

Je vous remercie pour vos apports et commentaires avisés.

Ce n'est pas encore totalement limpide, toutefois j'ai bien compris les grandes lignes : si le TA annule la préemption nous sommes libres de vendre au promoteur actuel sans modifier ni sa DIA ni le prix de vente. C'est pourquoi nous avons prorogé les délais de son offre auprès du notaire.

Si le TA donne raison à la commune, nous pourrions demander la réévaluation du bien auprès du juge de l'expropriation. En l'état nous ignorons l'évaluation de France domaine et si la commune s'y réfère.

La proposition de la commune ne fait en aucun cas référence à quoi que ce soit.
Pouvons nous demander le mode de calcul ?
Si oui, sont-ils tenus de nous la communiquer ?

Merci à tous

Par nathanb

Bonjour,

Vous pouvez demander, votre conseil a du le faire, l'estimation de France Domaine si le prix est supérieur à 180 000 ? avis obligatoire. En dessous facultatif.