



Préemption mairie

Par patricia93310

Bonjour,

Je devais signer un achat le 15 décembre (compromis signé en septembre 2020)
La mairie a préempté la vente.
Je suis donc l'acheteur évincé.

Je n'ai, à ce jour, reçu AUCUN courrier (propriétaire-notaire-agence mairie safer). RIEN.

Quel est le délai légal de notification pour l'acheteur évincé ?

Est-il envisageable, si les délais n'étaient pas respectés, de faire opposition à cette préemption ?

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse.

Patricia Maino.

Par Al Bundy

Bonjour,

Lorsque la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est réceptionnée par l'autorité compétente, celle-ci dispose d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision de préemption. L'absence de réponse dans ce délai vaut renonciation tacite (art. L.213-2 al4 du code de l'urbanisme).

Qui a envoyé la DIA ? La réponse lui a été notifiée ?

Par patricia93310

Bonsoir,

La DIA prend effet le 2 décembre et a été envoyé par la mairie.
Face au refus de la propriétaire (la somme proposée est dérisoire...), il semblerait que la mairie ait fait appel à la Safer.

La propriétaire attend un retour, au plus tard, pour le 2 février.

Mais de mon côté, je n'ai aucun document officiel me détachant de cette vente...
Est-ce normal ?

Merci à vous.

Par Al Bundy

La DIA prend effet le 2 décembre et a été envoyé par la mairie.
Qu'entendez-vous par "prend effet" ?

Face au refus de la propriétaire (la somme proposée est dérisoire...), il semblerait que la mairie ait fait appel à la Safer. La Safer intervient lorsque le bien est situé en zone naturelle ou agricole. Donc si une DIA a été déposée c'est directement auprès de la Safer et non en mairie.
Lorsque le propriétaire n'est pas satisfait du prix de vente il a le choix de retirer sa vente ou bien de faire appel au juge de l'expropriation qui décidera du prix.

Par patricia93310

Bonsoir,

Je vous remercie pour vos réponses.

Mais ma question est "quel est le délai de notification au vendeur évincé"...?

La Safer dispose de combien de temps entre la DIA et l'obligation de notification au vendeur évincé ?

Je n'ai pas tous les détails, quasiment aucun, puisque je n'ai eu aucun courrier.

Les informations me sont plus ou moins transmises par téléphone avec la propriétaire.

Merci à vous .

Par Al Bundy

Bonjour,

Je ne vois pas qui est le "vendeur évincé". A la rigueur vous êtes l'acquéreur évincé, pour lequel il n'existe aucune obligation de notification de préemption, puisque la DIA est présentée au nom du vendeur.

C'est le rôle de son notaire d'informer le votre de la préemption du bien.

La Safer dispose de combien de temps entre la DIA et l'obligation de notification au vendeur évincé ?

2 mois également.

Par patricia93310

Oui.. pardon l'acquéreur évincé.

Donc aucune obligation ?

Sympa...

Par patricia93310

J'ai pourtant trouvé ça :

"La décision de préemption doit être notifiée par LRAR à l'acquéreur évincé

L'article R. 143-6 du CRPM prévoit que la décision de préemption doit obligatoirement être notifiée à l'acquéreur évincé, par courrier recommandé, dans les 15 jours de la notification faite au notaire.

Si l'acquéreur évincé ne s'est pas vu notifier la décision de préemption par LRAR, le juge prononce la nullité de la décision de préemption"

Qu'en pensez-vous ?

Par Al Bundy

Intéressant, j'ignorais le délai de 15 jours. Quoiqu'il en soit un notaire digne de ce nom notifie en cas d'éviction.

Par patricia93310

Article R143-6

Modifié par Décret n°2016-1278 du 29 septembre 2016 - art. 1 (V)

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural qui exerce le droit de préemption notifie au notaire chargé d'instrumenter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du code civil sa décision signée par le président de son conseil d'administration ou par toute personne régulièrement habilitée à cet effet. La décision de préemption indique l'identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition. Elle précise en outre en quoi la préemption répond à l'un ou à plusieurs des objectifs prévus par les dispositions de l'article L. 143-2.

Cette décision ainsi motivée est notifiée également à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec demande d'avis

de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la notification faite au notaire.

Une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie pendant quinze jours. L'accomplissement de cette formalité est certifié par le maire qui adresse à cette fin un certificat d'affichage à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Vous pensez qu'en m'appuyant sur cet article, je pourrais m'opposer à la préemption ?

Par patricia93310

Suite...

La Safer, après le délai de deux mois n'a pas donné suite à la DIA.
Bon... et maintenant la mairie peut-elle préempter ?

La propriétaire n'a pas su me répondre.
ET je n'ai toujours aucun courrier officiel ...

Merci de votre aide. Les réponses sont floues sur internet car il s'agit d'un terrain en zone naturelle.

Par Al Bundy

Bonsoir,

La préemption étant de la compétence de la SAFER, le maire ne peut pas préempter.

Par patricia93310

Ah...
Alors il devrait y avoir une bonne nouvelle d'ici peu...
Je vous dirai ce qu'il en ait...