



Droit de l'acquéreur en cas de preemption

Par **zingalo**, le 11/11/2010 à 11:47

Bonjour,

Voici ma situation:

Lors de la vente d'un bien immobilier, la mairie fait jouer son droit de préemption 10 jours avant la signature définitive devant le notaire. Le logement que j'occupe est déjà reloué.

Passant par une agence immobilière pour réaliser la transaction, ma question est de savoir quels sont mes droits, mes attentes envers l'agence???

Pour résumer, je voulais acheter une maison et je me retrouve sans logement dans 15 jours....

Merci par avance du temps accordé et de vos réponses qui me seront très utiles.

Bonne journée

Par **mimi493**, le 11/11/2010 à 11:49

Vous ne devez pas considérer que vous avez acheté et donc vous ne devez pas donner votre congé, avant la signature devant le notaire ou au moins que le délai de deux mois soit passé après l'envoi de la DIA par le notaire.

Vous n'avez aucun recours envers personne. Trouvez-vite un autre logement.

Par **zingalo**, le 11/11/2010 à 12:07

Bonjour mimi493,

Merci pour la réponse.

Le bien est en vente depuis près d'un an et à aucun moment dans les échanges entre l'agence et la mairie il n'a été question que la mairie préempte, ils étaient même coopératif. Pour moi, le professionnel qui est l'agence immobilière n'a pas réalisé son travail correctement, il aurait du se renseigner sur le possible droit de préemption avant de proposer le bien à la vente.

Non, qu'en pensez vous?

Merci d'avance

Par **mimi493**, le **11/11/2010** à **12:20**

Non, quoi que dise la mairie, ça ne les engage pas avant leur reponse ou non réponse à la DIA donc que le compromis de vente soit signé.

Certaines mairies pour éviter que les prix enflent font croire sciemment que ça ne les intéresse pas.

L'agence n'a aucun moyen de savoir à 100%, ni d'agir en ce sens.

Vous auriez du vous renseigner auprès du notaire s'il avait envoyé la DIA, à quelle date (le presser si ce n'était pas fait le plus tot possible) et ne donner congé qu'à l'issue des deux mois après l'envoi de la DIA.

Vous n'avez aucun recours. Vous saviez que c'était une possibilité.

Par **zingalo**, le **11/11/2010** à **12:40**

Merci pour les précisions.

La DIA a été demandée le 07/10/10 et la réponse officieuse de la mairie le 10/11/10 (la question est à l'ordre du jour de la prochaine réunion) pour un compromis signé le 25/08/10.

Si je comprends bien, si je suis dans cette situation, je ne peux m'en prendre qu'à moi même, de ne pas avoir fait les démarches ou de les avoir faites trop tôt.

Donc l'agence doit tout simplement me rembourser les frais engagés avec un désolé à la fin....

Merci en tout cas mimi493.

Par **mimi493**, le **11/11/2010** à **14:01**

7/10 ==> 7/12 pour le délai de réponse.

[citation]Donc l'agence doit tout simplement me rembourser les frais engagés avec un désolé

à la fin[/citation]

Quels frais ?

Par **zingalo**, le 11/11/2010 à 15:17

Les frais engagés sont en rapport avec le dépôt de garantis de 5000eurs versé lors de la signature du compromis.

Par rapport à votre remarque sur le délai, la mairie a réceptionné la DIA envoyée par le notaire (07/10/10) un mois et demi après la signature du compromis (25/08/10). Si la demande avait été effectuée plutôt, je ne me retrouverai pas dans cette situation.

Pourquoi un tel temps perdu? la faute au notaire ou à l'agence? L'appel des fonds a été déjà réalisé en plus.

Par **mimi493**, le 11/11/2010 à 18:47

Il y a aussi des démarches à faire avec les hypothèques par exemple.

Votre seul recours est contre la mairie s'ils prennent la décision de préempter (la préemption est très réglementée)

Par **zingalo**, le 11/11/2010 à 19:21

Encore merci mimi493.

Finalement il vaut mieux q la mairie préempte maintenant car sinon je me serai retrouvé au moment de ma revente dans la même situation que les vendeurs actuellement. Et il y a du coup peu de chance de réaliser une bonne vente....

Mais je reste persuadé que l'agence aurai pu faire une demande via le vendeur par lettre simple à la mairie en demandant simplement si le bien peut faire l'objet d'un DPU. Comme la réponse est OUI, ce bien n'aurait jamais du être mis à la vente.

Donc l'agence n'a pas pris toutes ces dispositions. Et en plus, ils ont travaillé pour rien sur ce dossier et moi je jette le fruit de 3 mois de recherche de prêt..... C'est injuste

Par **mimi493**, le 11/11/2010 à 20:32

Rien ne dit qu'une mairie voulant préempter maintenant, le voudra encore dans deux ans (et au contraire, vu qu'ils achètent au prix du compromis, c'est une bonne chose)

Vous avez donc tout intérêt à contester, si possible, la préemption, si elle se fait

Par **zingalo**, le 11/11/2010 à 20:58

La raison du DPU est un élargissement de la voie d'où une destruction du bien.
Je pense que cela serait dommage d'investir dans un bien, le rénover pour au final avoir un nouveau DPU à la revente ou une expropriation sur le dos donc opération blanche, je n'y vois pas mon intérêt.

Par **mimi493**, le 11/11/2010 à 22:31

Si le vendeur arrive à faire annuler la préemption pour vice de forme ou de fond, l'achat se continue.

Il est possible que le vendeur ait voulu vendre tout en sachant qu'il y avait ce projet, justement pour avoir un compromis permettant d'exiger cette somme pour l'achat par la commune. Mais ça, ce n'est que difficilement prouvable

Je connais un endroit où ça fait 30 ans maintenant qu'il y a un projet d'élargissement et ça ne s'est jamais fait. Ils ont préempté certaines maisons pour ça, et pas d'autres (car trop chère). Les maisons acquises sont maintenant louées en logement social. En fait la décision de la commune dépendra du prix dans le compromis.