Image not found or type unknown

Besoin de plus d'information sur le droit de préemption

Par **Sylvain27**, le **28/12/2012** à **15:16**

Bonjour,

Tout d'abord merci de vous intéresser à mon sujet.

je suis en cours d'achat d'un terrain non constructible c'est pour me faire un jardin avec du potager et aussi l'envi de possèder un terrain.
Avec le vendeur on c'est mis d'accord sur un prix chez le notaire, mais vu la faible valeur du terrain et la bonne entente on a pas signé de compromis de vente.

3 mois plus tard ... le notaire nous a envoyé une note d'informations communales remplis par la mairie concernant le terrain.

Sur le document :
Le bien est il situé dans une zone ouvrant droit aux préemtions suivantes :
- une zone de Droit de Préemption Urbain non renforcé : OUI
le reste c'est NON.

A la fin du document une note manuscrite de la mairie :
La commune serait intéressé par l'acquisition de ce terrain.

Après avoir contacté la secrétaire de la notaire, elle me dit que la mairie exerce son droit de préemption.

Je trouve plusieurs choses étranges :

- Déjà "serait intéressé", pour moi c'est comme un "peut-être intéréssé"
- Ensuite c'est un document informatif
- Rien indique clairement que la mairie exerce son droit de préemption, il n'y a pas de cases du genre "la mairie exerce son droit de préemption OUI/NON"

Pour finir, je ne comprend pas comment la mairie peut préempter sachant qu'on a pas signé de compromis de vente.

Est-ce que c'est fichu pour moi ?

Je trouve que la mairie abuse, c'est pas dur dès qu'il y a un terrain à vendre elle exerce son droit de préemption sous prétexte d'un futur et très lointain projet de construction 25ans minimum, en attendant nous les particuliers nous ne pouvons plus acheter et certains terrains sont en friches depuis très longtemps. Elle bloque les gens d'acheter, achète les terrains pour une bouché de pain et les terrains reste en friches.

Quand je dit une bouché de pain je pèse mes mots, du genre 1€ plusieurs parcelle de entre 600m2 et 1200m2 dont certaines qui ce trouve entre 2 maisons, y aaussi pleins d'autres terrains racheter à tour de bras à une moyenne de 0.28€ le m2, des projets de constructions y en a partout mais rien avant 25 ans ...

Je trouve que c'est pas normal que la mairie rafle tous les terrains comme ça et que nous on ce fait piquer notre terrain après avoir fait toutes les démarches pour acheter.

Je vous remerci d'avance pour toute vos réponses.

Par **alterego**, le **29/12/2012** à **09:21**

Bonjour,

Vos craintes se comprennent mais ne justifient pas que vous dramatisier.

Pour vous aider à comprendre

http://vosdroits.service-public.fr/F16.xhtml#N10075

Pouvoir exercer un droit ne signifie pas pour autant l'exercer

Cordialement

Par **Sylvain27**, le **29/12/2012** à **11:44**

Bonjour,

J'ai regardé votre page internet.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Dans mon cas :
- Le terrain ce situe bien dans une zone de préemption
- Objectif : création de lotissement pas avant 25ans

Le problème c'est que la mairie préempte beaucoup et rachète à bas prix, pour des projets qui sont conforme aux conditions d'exercice du droit de préemption.

Au pire, j'aimerais annuler la préemption, mais dans mon cas je n'ai pas de compromis de vente ...

Je suis prêt à faire une demande d'annulation au tribunal administratif, mais le motif (projet de lotissement) de la mairie est en béton. Je ne vois pas comment je vais pouvoir gagner.

Cordialement.

Par **amajuris**, le **29/12/2012** à **12:05**

bjr,
pour préempter la commune doit disposer d'un projet d'intérêt général suffisamment précis (code de l'urbanisme L210-1).
de nombreuses communes se voient annuler leur droit de préemption pour ce motif.
cdt

Par **Sylvain27**, le **29/12/2012** à **14:19**

Je pense pouvoir jouer cette carte car il y a 4 mois je me suis renseigné à la mairie pour savoir s'il y avais un réel projet, il mon répond non, c'est à urbaniser car il est en zone AU mais ça pouvais être tout et n'importe quoi (logement, école, gymnase, ...), mais pour l'instant il n'y a rien de prévu et ça ce trouve il n'y aurra jamais rien.

Et maintenant ils disent que c'est pour un projet de lotissement mais j'suis sûr que c'est juste un prétexte pour préempter.

Merci pour cette piste.
J'ai RDV avec le maire, je vais lui dire tout ça calmement avec les bons arguments.

Par **amajuris**, le **29/12/2012** à **14:28**

bjr,
vous pouvez trouver sur le site légifrance un arrêt de la cour administrative d'appel de lyon déboutant une commune de son droit de préemption urbain.
CAA de lyon N° 06LY01718 du 29 avril 2008 commune de Valloire.
cdt

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés