



Droit de préemption pour une vente immobilière

Par **MarcOvide**, le **21/12/2016** à **15:35**

Bonjour,

Ayant des problèmes financiers (dette immobilière et bancaire de 180.000 €), je vends à Lussant (17430) une maison pour 160.000 € net vendeur qui est estimée à 230.000 €. J'ai signé un compromis de vente il y a 10 jours devant notaire et hier le Maire de Lussant m'a appelé pour me dire qu'il allait préempter et qu'il visiterait la maison avec le conseil Municipal début janvier 2017. J'ai lu que la préemption urbaine entraînerait une vente au rabais ce qui ne me permettrait pas de rembourser mes 2 prêts immobiliers (1 prêt avec le Crédit Immobilier sur lequel il y a une clause "privilège de prêteur de deniers" et 1 prêt avec la caisse d'Epargne qui a donné lieu à une hypothèque).

Comment dois-je faire pour me prémunir au mieux ? Dois je proposer à la Mairie d'acheter ma maison au prix de 160.000 € + les frais d'agence à la charge de l'acheteur avant qu'elle me signifie sa proposition exacte et officielle dans le cadre de la préemption ? Dois je négocier avec la Mairie le prix de vente ? Que dois je faire vis à vis de l'acheteur potentiel avec lequel j'ai signé un compromis devant notaire ? Que dois je faire aussi vis à vis de l'agent immobilier qui m'a trouvé le premier acheteur ?

Merci beaucoup à l'avance pour votre aide et de votre soutien.

Bien cordialement.

Par **cocotte1003**, le **21/12/2016 à 16:19**

Bonjour, la mairie doit acheter au même prix que votre acquéreur. Pour l'instant vous pouvez prévenir verbalement le signataire du compromis que la mairie souhaite préempter, cordialement

Par **MarcOvide**, le **21/12/2016 à 16:35**

Bonjour , Merci pour votre avis , mais puis je me permettre de vous demander sur quelles sources vous vous appuyez , car j'ai d'autres informations précisant que la mairie peut acheter à moins cher et que je ne pourrais m'y soustraire le cas échéant ?
Bien cordialement

Par **morobar**, le **21/12/2016 à 16:44**

Vous confondez préemption et expropriation.
S'il veut la maison, le maire doit signifier son intention d'acquérir l'immeuble en s'alignant sur le prix indiqué dans la D.I.A. adressée par le notaire, et ceci sous les 2 mois.

Par **Lag0**, le **21/12/2016 à 16:48**

[citation] la mairie doit acheter au même prix que votre acquéreur. [/citation]
[citation]S'il veut la maison, le maire doit signifier son intention d'acquérir l'immeuble en s'alignant sur le prix indiqué dans la D.I.A. adressée par le notaire[/citation]
Bonjour,
Ce n'est pas "automatique".
Ceci est bien expliqué sur : https://blogavocat.fr/space/paul-guillaume.balay/content/preemption---la-procedure-du-droit-de-preemption-urbain_6468cc66-53fe-4a57-9e0e-66a8d1d57498

[citation]3/ le prix de la préemption

Si la commune veut exercer son droit de préemption, il faut envisager plusieurs possibilités :

Soit la commune accepte les conditions demandées. La vente est alors passée, puisqu'il y a accord sur le chose et le prix. Le vendeur est obligé de signer l'acte authentique de cession avec la commune.

Soit la commune propose un prix inférieur. Dans ce cas, le propriétaire dispose de deux mois pour formuler sa réponse écrite. Là encore, plusieurs hypothèses sont possibles.

- Le propriétaire renonce à vendre le bien, soit de façon expresse, soit en ne répondant pas

pendant le délai de deux mois.

- Le propriétaire accepte le prix proposé par la commune. La vente est supposée parfaite : l'acte authentique doit être signé dans les trois mois qui suivent et le prix doit être versé dans les six mois.

- Le propriétaire refuse le prix proposé. Dans les quinze jours qui suivent sa réponse, la commune doit impérativement saisir le « juge de l'expropriation » et demander une fixation judiciaire du prix.

Le "juge de l'expropriation" (compétent en matière de préemption, contrairement à ce que son nom peut laisser penser) va alors, en quelque sorte, faire office d'expert immobilier pour évaluer le prix du bien et le fixer judiciairement afin de dé »partager les parties.

Les juridictions de l'expropriation sont rattachées aux tribunaux de grande instance. Il y a par exemple une juridiction de l'expropriation du Nord au TGI de Lille.

L'assistance d'un avocat est nécessaire devant la juridiction de l'expropriation, mais cet avocat n'est pas tenu d'appartenir au Barreau du lieu du TGI. Ainsi par exemple un avocat au barreau de Lille peut intervenir dans le pas de Calais (juridiction de l'expropriation d'Arras)

Une visite des lieux sera organisée, en présence du juge.

Puis une audience publique permettra à chacun de soutenir les arguments qu'il aura exposé par écrit, par le biais de son avocat.

Le juge fixe ensuite la valeur des biens en question en tenant compte des différents paramètres en sa possession et principalement en se fondant sur des « termes de comparaison », c'est à dire des ventes portant sur des immeubles comparables. Les services des domaines, l'autorité préemptante et le propriétaire vont chacun faire valoir leurs arguments pour défendre le prix qu'ils proposent respectivement.

Un appel est possible auprès de la Cour d'appel compétente dans les quinze jours qui suivent la notification.

Une fois que le prix judiciaire a été fixé de façon définitive (après l'arrêt de la Cour d'appel ou après épuisement des délais d'appel), il s'impose aux deux parties et le propriétaire et la commune disposent de deux mois pour accepter la transaction. Le silence des deux parties au terme de ce délai équivaut à une acceptation tacite.

L'acte authentique doit ensuite être signé dans les trois mois qui suivent et le prix doit être versé dans les six mois.

Si la commune refuse le prix judiciaire, le propriétaire peut vendre le bien à la personne de son choix mais au prix fixé par le tribunal, dans un délai de cinq ans.

A tout moment, et pendant les deux mois qui suivent la fixation définitive du prix par voie judiciaire, le propriétaire peut aussi revenir sur son intention de vendre et conserver le bien.[/citation]

Par **MarcOvide**, le **22/12/2016** à **10:17**

Je vous remercie beaucoup pour toutes ces précisions et je vous souhaite de passer de très bonnes fêtes de fin d'année .

Merci enconre ,
Bien cordialement