



Motif d'annulation d'une préemption

Par **poullen**, le **16/02/2022** à **14:08**

bonjour,

Je voudrai savoir si une notification de préemption à un vendeur, avec une offre de prix très inférieure au prix de la promesse de vente (et figurant sur la DIA) est un motif valable pour en demander l'annulation.

Par **nihilscio**, le **16/02/2022** à **15:47**

Bonjour,

Non, une offre de prix trop basse n'est pas un motif d'annulation de la préemption. Celle-ci doit être justifiée par un projet d'urbanisme qu'il soit à court ou long terme. La constitution de réserves foncières est un motif admis. La validité du motif peut être contestée devant le tribunal administratif mais ce n'est pas facile.

Si le propriétaire qui a déclaré une intention d'aliéner trouve le prix que lui propose le titulaire du droit de préemption trop bas, il a toujours la possibilité de renoncer à vendre et donc de garder son bien. C'est ce qui distingue la préemption de l'expropriation. Le prix peut être fixé par le tribunal judiciaire à la demande soit du titulaire du droit de préemption soit du propriétaire. A l'issue chacun des deux peut soit accepter le prix fixé judiciairement soit renoncer.

Par **poullen**, le **16/02/2022** à **17:14**

merci.

[quote]

Celle-ci doit être justifiée par un projet d'urbanisme qu'il soit à court ou long terme. La constitution de réserves foncières est un motif admis.

[/quote]

Est-ce que la volonté du maire, de chercher à faire baisser artificiellement les prix du marché du foncier, en préemptant à un prix très inférieur au prix indiqué dans une DIA, serait un motif d'annulation d'une préemption ?

[quote]

Le prix peut être fixé par le tribunal judiciaire à la demande soit du titulaire du droit de préemption soit du propriétaire.

[/quote]

Si le prix fixé judiciairement est défavorable au vendeur, peut-il ne pas l'accepter et refuser de vendre ?

Cette procédure est-elle coûteuse (frais de justice + avocat)?

Par **nihilscio**, le **16/02/2022** à **19:09**

[quote]

Est-ce que la volonté du maire, de chercher à faire baisser artificiellement les prix du marché du foncier, en préemptant à un prix très inférieur au prix indiqué dans une DIA, serait un motif d'annulation d'une préemption ?

[/quote]

Oui si vous parvenez à en apporter la preuve.

[quote]

Si le prix fixé judiciairement est défavorable au vendeur, peut-il ne pas l'accepter et refuser de vendre ?

[/quote]

Oui.

[quote]

Cette procédure est-elle coûteuse (frais de justice + avocat)?

[/quote]

Les frais de justice sont quasiment nuls mais les honoraires d'avocats ne sont jamais négligeables.