



Droit de préemption sur terrain

Par **sophie56**, le **04/08/2008** à **10:00**

Nous avons un terrain classé en zone NA entouré de terrains constructibles et mitoyen au cimetière, d'une superficie de 1300m².

Nous souhaitons le vendre comme le reste de nos terrains mais la mairie nous dit qu'elle veut nous le prendre pour agrandir le cimetière et nous dit donc que notre terrain n'est pas constructible.

Nous avons vendu les autres terrains à côté 90Euros le m² et là ils veulent nous l'acheter pour 24000 euros seulement. Nous avons refusé et ils nous ont dit qu'ils vont faire une estimation par les domaines.

QUE pouvons nous faire ?

Quelles démarches ?

merci d'avance

Par **jeetendra**, le **04/08/2008** à **12:46**

bonjour, attendez la proposition de la mairie qui dispose d'un droit de préemption urbain, si sa proposition ne vous satisfait pas, il vous restera le recours au juge administratif ou au juge judiciaire (juge de l'expropriation), le recours à un avocat est obligatoire, attention si vous vendez à quelqu'un d'autre que la mairie, la vente pourra être annulée au profit de la commune si elle est intéressée, courage à vous, cordialement

Par **coolover**, le **04/08/2008** à **12:56**

Bonjour sophie. Quelques petites précisions bien utile par rapport à la réponse de jeetendra.

Tout d'abord, il faudrait vérifier que ta commune a bien un droit de préemption sur ton terrain ! Il existe de nombreux droits de préemption différents, notamment le Droit de Préemption Urbain qui est assez large, et il y a donc à parier qu'il existe bien mais tout de même, rappelons qu'il n'existe pas tout le temps :)

Pour le prix de vente en cas de mise en oeuvre du droit de préemption, tu avais effectivement le droit de refuser le prix proposé par l'administration dans un délai de 2 mois (Art. R*213-10, code de l'urbanisme)

En ce cas, l'administration, si elle souhaite poursuivre la préemption, peut alors saisir le juge de l'expropriation dans les 15 jours à compter de ta réponse pour fixer le prix de vente (Art. L213-11, code de l'urbanisme). S'il n'exerce pas ce recours dans le délai légal, il est réputé avoir renoncé à son droit de préemption (Art. R*213-11 al. 3, code de l'urbanisme).

Si le juge de l'expropriation est bien saisi dans les 15 jours, il tentera alors de déterminer la valeur vénale réelle de ton bien, ce qui constituera le prix de vente.

En d'autres termes, tu n'as rien à faire si ce n'est attendre que la mairie procède ainsi que je viens de l'indiquer, ou oublie les délais légaux :)

Par **sophie56**, le **05/08/2008** à **08:53**

comment savoir si la commune a un droit de préemption sur mon terrain ?

Nous avons consulté le POS en cours et notre terrain n'est pas réservé, mais un autre terrain qui se trouve devant le cimetière. Un terrain qui est d'ailleurs communal et bien plus grand que le nôtre !!!

Le PLU est actuellement en cours sur la commune.

A l'heure actuelle, si nous mettions en vente ce terrain, que ce passerait il ?

La commune ayant un terrain devant le cimetière, peut elle légalement me prendre le mien, qui est sur le coté et plus petit ???

Comment faire ?

Merci de votre réponse.

Par **coolover**, le **05/08/2008** à **10:17**

Sophie, Il existe deux types de cas de droit de préemption : la commune peut, dans son POS/PLU, instituer sur tout ou partie de son terrain un Droit de Préemption Urbain (DPU) ou une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Vérifier dans ton POS/PLU si ta maison est situé dans l'une de ses zones.

Si tu es dans une telle zone, la commune pourra préempter si tu mets ta maison en vente, avec la procédure que je t'ai indiquée.

En dehors du droit de préemption et de la vente de ta maison, une administration peut toujours lancer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure est longue, compliquée à mettre en oeuvre et nécessite de nombreuses conditions.

Peu de chance qu'elle soit mise en oeuvre pour ton petit terrain si la commune n'a pas vraiment un très gros intérêt à le récupérer :)