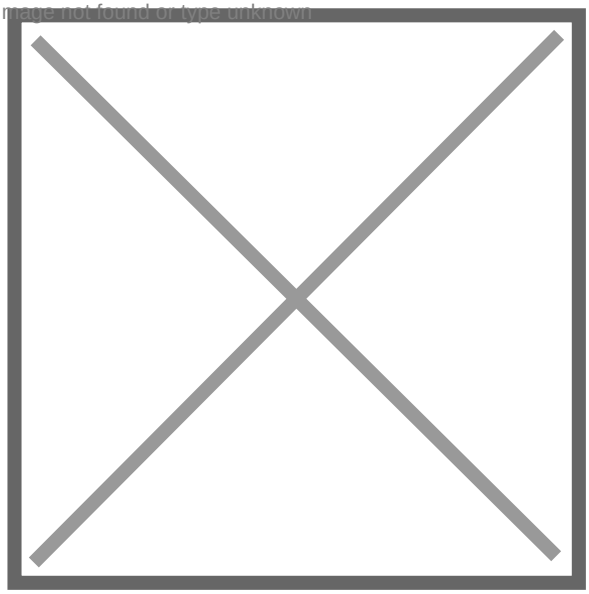
Image not found or type unknown



Notaire refuse d'entériner l'acte de vente

Par **faliggi**, le **13/10/2022** à **20:43**

Bonjour,

Voici mon problème.

J'avais signé une promesse de vente d'un terrain à batir pour un promoteur . Celui-ci ayant mis comme condition suspensive; l'obtention d'un PC pour un immeuble collectif.

Le PC du promoteur ayant été refusé, ce dernier me demande de prolonger la validité de la promesse de vente afin de lui permettre de déposr un autre PC.

Je refuse l'avenant de prolongation de la promesse et le promoteur m'envoie alors une LR/AR m'informant qu'il achète mon bien aux mêmes conditions de prix mais sans avoir besoin d'un PC et qu'il fait envoyer la DIA par le notaire .

Or il ne peut pas acheter car l'etablissement public foncier regional me préempte à un prix inférieur à celui du promoteur.

Je refuse explicitement la vente à l'etablissement public par LR/AR.

Un délégué de l'EPF me contacte par la suite et me propose un achat à l'amiable avec un prix supérieur à celui de la préemption.

Au moment de signer l'acte authentique, le notaire ayant été informé que le promoteur demande l'annulation de la préemption devant le tribunal administratif , il ne veut plus signer l'acte de vente, tant que la décision du TA n'est pas connue.

est-ce justifié ?

Par **Lag0**, le **14/10/2022** à **07:13**

Bonjour,

Si j'ai bien tout suivi, une vente était en cours avec le promoteur. Il y a préemption. Vous refusez la préemption et ensuite vous voulez conclure une vente classique avec un autre acheteur que le promoteur.

Je ne pense pas que ce soit possible, car soit il y a préemption, soit vous poursuivez la vente avec le promoteur si plus de préemption.

Le notaire a raison de refuser de conclure la seconde vente alors que la première n'est pas réglée.

Par **faliggi**, le **14/10/2022** à **11:53**

@LAG0

bonjour,

[quote]
Si j'ai bien tout suivi, une vente était en cours avec le promoteur. Il y a préemption. Vous refusez la préemption et ensuite vous voulez conclure une vente classique avec un autre acheteur que le promoteur.[/quote]

1) j'ai refusé la préemption . C'était mon droit, puisque le prix était inférieur au prix de l'acheteur privé (le promoteur).

2) **L'établissement public préempteur** après avoir pris acte de mon rejet de la préemption, me recontacte et me propose une négociation à l'amiable pour acheter. j'accepte le prix proposé car il est supérieur au prix de préemption.

3) **L'établissement public préempteur** m'informe que maintenant s'agissant d'une vente de gré à gré entre un particulier et un établissement public, le notaire sera obligé d'envoyer une nouvelle DIA (à ses propres services) avant d'acheter. Mais ceci, est une formalité bidon puisqu'il a, bien entendu, reçu une réponse de refus de préempter (de ses propres services) concernant cette nouvelle vente.

Donc la vente est réalisable etre moi et l'établissement public.

4) Sauf que le promoteur évincé de la vente, conteste la préemption pour abus de pouvoir

devant le TA.

Par **Lag0**, le **14/10/2022** à **12:28**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
2) **L'établissement public préempteur** après avoir pris
acte de mon rejet de la préemption, me recontacte et me propose une
négociation à l'amiable pour acheter. j'accepte le prix proposé car il
est supérieur au prix de préemption.

[/quote]
Mais à ce moment là, vous êtes dans le cas d'une vente classique et plus en préemption. Or, vous aviez déjà une vente en cours avec le promoteur. Vous ne pouvez pas vous rétracter sur la vente avec le promoteur pour conclure avec le second acheteur.

Par **nihilscio**, le **14/10/2022** à **13:59**

Bonjour,

Si le titulaire du droit de préemption renonce, vous restez engagé envers le promoteur. Pour cette raison, vous ne pouvez vendre à l'établissement public hors du cade de la préemption.

Mais, comme c'est vous qui avez refusé de vendre au titulaire du droit de préemption, vous n'avez plus le droit de vendre.

Vous pouvez toutefois annuler votre refus et proposer à l'établissement public d'acquérir dans le cadre de la préemption au prix sur lequel vous vous êtes accordés.

L'action en annulation de l'arrêté de préemption par le promoteur n'a pas d'effet suspensif. L'établissement public peut user de son droit à préempter malgré la procédure en cours.

Ensuite, si le tribunal administratif annule la préemption, l'établissement public devra vous proposer de reprendre votre terrain ou le proposer au promoteur.

Par **faliggi**, le **14/10/2022** à **15:38**

@LAG0 et @NIHILSCIO

Je pense que vous connaissez mal la loi sur la préemption.

1) si le préempteur propose le même prix que l'acheteur, vous êtes obligé de lui vendre le bien.

2) si le préempteur propose un prix inférieur, vous pouvez refuser de vendre (ce fut mon cas).

soit par LR/AR soit en gardant le silence pendant 2 mois

3) Après refus d'une préemption , tout est remis à zéro.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous pouvez remettre en vente, autant que vous voulez, mais à condition d'envoyer une nouvelle declaration d'intention d'aliéner (DIA) .

Or, dans mon cas , dans la première vente au promoteur privé, la puissance publique a fait usage de son droit de préemption.

Dans la seconde vente "classique" à l'amiable à un organisme public, une nouvelle DIA a été envoyée mais cette fois il n'y a pas eu d'intention de préempter.

Donc la vente est légale mais le fait que le promoteur demande au TA d'annuler la préemption qui l'a pénalisé , pose problème au notaire.

[quote]
Mais à ce moment là, vous êtes dans le cas d'une vente classique et plus en préemption.[/quote]

Tout à fait.

[quote]
Or, vous aviez déjà une vente en cours avec le promoteur.[/quote]

Non elle a été rendue caduque par la notification de préemption (envoyée à moi-même et au promoteur par un huissier)

[quote]
Vous ne pouvez pas vous rétracter sur la vente avec le promoteur[/quote]

je n'ai pas à me retracter puisque c'est la loi qui nous a empêché de conclure la vente

[quote]
pour conclure avec le second acheteur.[/quote]

Le second acheteur et moi-même, avons respecté la loi, puisqu'une nouvelle DIA a été envoyée mais la puissance publique, la seconde fois, n'a pas fait usage du droit de prémption

Par **nihilscio**, le **15/10/2022** à **13:29**

[quote]@LAG0 et @NIHILSCIO[/quote]
Je pense que vous connaissez mal la loi sur la préemption.

Peut-être, mais regardez de plus près afin de vous assurez que vous, vous la connaissez bien.

[quote]1) si le préempteur propose le même prix que l'acheteur, vous êtes obligé de lui vendre le bien.[/quote]
2) si le préempteur propose un prix inférieur, vous pouvez refuser de vendre (ce fut mon cas).

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Oui, article L213-7 du code de l’urbanisme.

[quote]3) Après refus d'une préemption , tout est remis à zéro.[/quote]
Pas exactement. Voir l’article L213-8.

Vous avez refusé de vendre au prix initialement proposé par l’établissement public. Mais, à la suite de cela, a-t-il expressément renoncé à son droit de préemption ? Vous n’en dites rien.

Il y a deux hypothèses à exlorer.

La première est que l’établissement public n’a pas renoncé à son droit de préemption.

Il vous a alors adressé une nouvelle offre que vous avez acceptée et le promoteur est évincé. Ce dernier peut contester la légalité de la préemption mais cela ne bloque pas la vente à l’établissement public. Un recours devant la juridiction administrative n’a pas d’effet suspensif. Dans cette hypothèse, je ne comprends pas le refus du notaire d’instrumenter. Si l’acte de préemption est finalement annulé, l’état public devra vous proposer de reprendre le bien ou le cas échéant le proposer au promoteur.

La seconde hypothèse est que l’établissement public a renoncé à son droit de préemption avant de vous faire une nouvelle proposition d’achat au prix que vous souhaitez.

Dans ce cas, une nouvelle DIA était inutile puisque la renonciation au droit de préemption a une durée de validité de trois ans (article L213-8), mais ce n’est pas un problème.

Le problème est qu’en conséquence de la renonciation de l’établissement public à son droit de préemption, vous restez alors lié au promoteur à qui vous avez obligation de vendre et le notaire est parfaitement fondé à refuser d’instrumenter. La vente à l’établissement public ne sera possible que si le promoteur renonce à acheter.

Par **faliggi**, le **15/10/2022** à **18:04**

@NIHILSCIO

La seconde hypothèse est que l’établissement public a renoncé à son droit de préemption avant de vous faire une nouvelle proposition d’achat au prix que vous souhaitez.

je pense que vous ne savez pas comment fonctionne le droit de préemption, l'affectation d'une DIA à une seule promesse de vente.

Donc vous ne pouvez pas répondre à ma question qui n'a pas pour objet de connnaitre les conséquences juridiques d'une préemption.

L'établissement foncier n'a jamais renoncé à son droit de préemption car il n'a pas à le faire. Et le prix indiqué dans la notification de préemption ne pouvait, en aucun cas,

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

être modifié par une négociation dans le cadre de la préemption. (ne pas confondre avec une expropriation)

Seul le vendeur a "la main" pour annuler la préemption soit par LR/AR soit en ne répondant pas pendant 2 mois..

j'ai entre les mains ma notification de préemption donc je sais de quoi je parle en la lisant.

C'est moi qui ait refusé la préemption car le prix ne m'interessait pas.

Comme expliqué dans la notification de préemption, si vous refusez la préemption par LR/AR, **vous pouvez immédiatement remettre en vente à qui vous voulez** et à n'importe quel prix ..... mais en envoyant une nouvelle DIA.

j'espère que vous comprenez que si vous refusez une préemption, la préemption est automatiquement annulée, pour la vente envisagée mais pas pour des ventes ultérieures.

Heureusement, car sinon votre bien ne pourrait jamais être remis en vente.

je pouvais très bien signer une nouvelle promesse de vente avec le même promoteur

Mais il faudrait à nouveau envoyer une DIA et attendre de savoir si vous êtes à nouveau préempté ou pas (par rapport à cette nouvelle vente) .

L'ancienne promesse de vente au promoteur fut juridiquement cassée par la notification de préemption que le vendeur accepte de vendre ou pas. Donc je n'avais aucune obligation par rapport à la promesse de vente du promoteur.

.

Par **nihilscio**, le **15/10/2022** à **19:23**

[quote]
L'ancienne promesse de vente au promoteur fut juridiquement cassée par la notification de préemption que le vendeur accepte de vendre ou pas. Donc je n'avais aucune obligation par rapport à la promesse de vente du promoteur.[/quote]

C'est faux et vous seriez bien avisé de rechercher le fondement juridique de cette affirmation. Mais vous pensez ce que vous voulez et vous agissez comme vous voulez. Votre affaire est scabreuse et le notaire est prudent, ce qui est compréhensible parce qu'il engage sa responsabilité.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **faliggi**, le **16/10/2022** à **11:50**

@NIHILSCIO

[quote]
C'est faux et vous seriez bien avisé de rechercher le fondement juridique de cette affirmation.[/quote]

Non c'est vrai.

La notification de préemption annule immédiatement une promesse de vente et l'acheteur évincé **perd tous ses droits** vis à vis du vendeur (que le vendeur accepte ou refuse la préemption)

Dans ma promesse de vente, il est inscrit une clause suspensive en cas d'exercice du droit de préemption urbain des pouvoirs publics. La préemption ayant été aussi notifiée au promoteur , il ne peut pas lever cette clause et la promesse est caduque.

Par **nihilscio**, le **16/10/2022** à **15:17**

Vous ne citez aucun texte législatif à l'appui de votre affirmation : quel article de quelle loi ou de quel code ?

[quote]La notification de préemption annule immédiatement une promesse de vente[/quote]
Non. La promesse de vente ne prend effet qu'à la condition que l'objet de la promesse de vente ne soit pas préempté. C'est un peu différent.

Finalement, le bien n'a pas été préempté, donc la promesse de vente reprend ses effets.

Quand le titulaire du droit de préemption veut exercer son droit mais à un prix inférieur à celui proposé dans la déclaration d'intention d'aliéner, le propriétaire vendeur a trois possibilités :

- accepter,
- discuter en empruntant éventuellement la voie judiciaire,
- renoncer à vendre.

Vous avez déclaré renoncer à vendre.

Ultérieurement l'établissement public a repris contact et vous a proposé une vente de gré à gré.

Le notaire a envoyé une deuxième DIA et, selon vos dire : *cette fois il n'y a pas eu d'intention de préempter*. Donc le titulaire du droit de préemption a finalement renoncé à préempter, explicitement ou tacitement, et, la condition suspensive étant alors réalisée, vous aviez obligation de vendre au promoteur selon les termes de la promesse de vente conclue avec lui.

Il y a donc un sérieux problème avec le promoteur. Certes, pour l'instant il l'ignore, mais il

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

finira très probablement par l’apprendre et, comme il conteste en justice la préemption, c’est qu’il tient à acheter votre terrain.

Scénario vraisemblable de la suite des évènements.

Le tribunal administratif constate que votre renonciation à vendre rend la contestation de la préemption sans objet et clôt l'instance.

Le promoteur apprend que le terrain est, malgré cette renonciation à vendre, passé en possession de l’établissement public et cherche à comprendre comment.

Il découvre qu’une deuxième intention d’aliéner a été déclarée et que, cette fois, le titulaire du droit de préemption n’a pas exercé son droit.

De ce fait, la promesse de vente reprend ses effets et, comme promesse de vente vaut vente, il intente une action en annulation de la vente à l’établissement public et en revendication du terrain devant le tribunal judiciaire.

Maintenant, vous pouvez expliquer au notaire qu’il n’y connaît rien et qu’il doit procéder à la vente à l’établissement public. S’il ne veut rien savoir vous pouvez même l’attaquer devant le tribunal judiciaire.

Par **faliggi**, le **16/10/2022** à **15:53**

@NIHILSCIO

Quand le titulaire du droit de préemption veut exercer son droit mais à
un prix inférieur à celui proposé dans la déclaration d’intention
d’aliéner, le propriétaire vendeur a trois possibilités :

- accepter,

- discuter en empruntant éventuellement la voie judiciaire,

- renoncer à vendre.

Vous avez déclaré renoncer à vendre.

oui.

En revanche ,je ne comprends pas pourquoi l'établissement public foncier a refusé de réviser à la hausse, par négociation , le prix de la préemption et m'a proposé de refuser de vendre puis de rester en contact pour avoir des propositions plus interessantes mais de gré à gré .

[quote]
Ultérieurement l’établissement public a repris contact et vous a proposé une vente de gré à

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

gré.
Le notaire a envoyé une deuxième DIA et, selon vos dire : *cette fois il n'y a pas eu d'intention de préempter*.[/quote]

Oui.

L'etablissement public foncier a reçu, avant la période de 2 mois, donc assez rapidement une renonciation à préempter de la Préfecture.

Mais cette renonciation à préempter s'applique à la seconde DIA, pas à la première envoyée par le notaire du promoteur.

Vous n'arrivez pas à comprendre qu'une préemption ou une renonciation à préempter ne s'applique pas à un bien, **mais à une intention d'acquérir d'un acheteur mentionnant un prix.**

Si j'avais resigné une seconde promesse de vente avec le promoteur, il fallait obligatoirement renvoyer une nouvelle DIA et la préfecture aurait, très vraisemblablement préempté une nouvelle fois.

Donc le titulaire du droit de préemption a finalement renoncé à
préempter, explicitement ou tacitement,

Juridiquement non , puisque c'est le vendeur qui a renoncé à vendre .

[quote]
et, la condition suspensive étant alors réalisée, vous aviez obligation de vendre au promoteur[/quote]

J'aurai bien voulu !

Etes vous naif, pour penser qu'on peut, avec cette astuce, vendre sans être préempté; Il suffirait, selon vous de refuser par LR/AR la préemption puis de retourner vers son précédent acheteur en réactivant la promesse de vente ! Soyons sérieux.

Hélas, je ne pouvais pas revenir vers le promoteur, puisque vous faites un mauvais raisonnement en affirmant que la renonciation explicite de préempter s'applique à la première DIA alors qu'elle s'applique à la seconde (numéro de DIA différent, acheteur différent et prix différent).

Une préemption concerne une DIA N° xxxxxx. Pas toutes les DIA.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Il y a donc un sérieux problème avec le promoteur.[/quote]

D'où ma question. ?

J'espère que vous comprenez aussi que la décision de préempter ou pas est, hélas, aussi liée à l'identité de l'acheteur.

Par **nihilscio**, le **16/10/2022** à **17:01**

[quote]**Si j'avais resigné une seconde promesse de vente avec le promoteur, il fallait obligatoirement renvoyer une nouvelle DIA et la préfecture aurait, très vraisemblablement préempté une nouvelle fois.**[/quote]
Il n'y avait pas lieu de signer une seconde promesse de vente. Simplement d'envoyer une nouvelle DIA pour exécuter la promesse déjà signée. Cette seconde DIA a d'ailleurs été envoyée.

La préfecture aurait dû préempter une deuxième fois. Mais elle ne l'a pas fait. Pourquoi ? Mystère. C'est peut-être tout simplement une bourde. Quoiqu'il en soit, le résultat est là : la préfecture a renoncé à son droit de préemption sur le terrain pour trois ans avec pour conséquence que la condition suspensive liée à la préemption inscrite dans la promesse de vente avec le promoteur était ainsi levée ce qui vous obligeait à vendre au promoteur.

[quote]J'espère que vous comprenez aussi que la décision de préempter ou pas est, hélas, aussi liée à l'identité de l'acheteur.[/quote]
Encore une affirmation péremptoire sans aucune référence juridique et malheureusement erronée. La décision de préempter ne peut être prononcée en raison de l'identité de l'acheteur. Ce serait contraire aux dispositions de l'article L210-1 du code de l'urbanisme et donc un motif d'annulation de la préemption.

Mais je ne vais pas polémiquer davantage. Il est entendu que je n'ai rien compris et que je suis naïf.

Demandez des explications au notaire ainsi qu'à l'établissment public qui veut acheter.

Par **faliggi**, le **16/10/2022** à **17:58**

@NIHILSCIO

[quote]
ce qui vous obligeait à vendre au promoteur

[/quote]

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Ne me donnez pas de faux espoirs (pouvoir renouer avec le promoteur).

A partir du moment où le promoteur a été préempté, je n'avais que trois solutions.

- renoncer à vendre (au promoteur ou à l'établissement public)

- accepter le prix de la préemption et vendre à l'établissement public

- vendre à l'établissement public , avec des conditions meilleures en acceptant de négocier de gré à gré.

Par **faliggi**, le **17/10/2022** à **09:57**

@NIHILSCIO

[quote]
ce qui vous obligeait à vendre au promoteur.

[/quote]
Et que faites vous, juridiquement , de la promesse de vente que j'ai signé avec l'établissement public postérieurement à la préemption ?

Par **nihilscio**, le **17/10/2022** à **10:37**

Cette promesse de vente est nulle. On ne peut vendre un même bien à deux acheteurs différents. En un tel cas la première vente est valable et la seconde est nulle. Ne vous étonnez pas que le notaire ne veuille pas instrumenter.

Par **faliggi**, le **17/10/2022** à **11:14**

@NIHILSCIO

[quote]
Cette promesse de vente est nulle

[/quote]
Je dois vous fournir la chronologie des évènements que je n'ai pas encore donné sur le forum.

Octobre 2019 : signature d'une promesse de vente, devant notaire, de 2 ans 1/2 (jusqu'en mars 2022) avec le promoteur, avec conditions suspensives de permis de construire et de non préemption.

Novembre 2021 : Le promoteur reçoit un refus de permis de construire . Il me demande, alors, de bien vouloir signer une prolongation (avenant) à la promesse de vente jusqu'en

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

décembre 2022 pour lui permettre de déposer un nouveau PC. Je refuse de signer l'avenant de prolongation.

Décembre 2021 : il m'envoie une LR/AR pour m'informer qu'il lève la condition suspensive de PC , dépose les fonds pour acquérir le bien et demande au notaire d'envoyer la DIA.(décision bien tardive de sa part)

Janvier 2022: Un huissier dépose chez le notaire , au siège du promoteur ainsi qu'à mon domicile, la notification de préemption.

Je me renseigne auprès du notaire du promoteur qui me certifie que la promesse de vente est caduque à compter de la date de reception de la préemption (donc en janvier 2022 et ne court plus jusqu'en mars 2022).

Février 2022: j'envoie une LR/AR au préempteur pour refuser explicitement de vendre.

Je suis donc libre de remettre vente à qui je veux à partir de février 2022 (à condition d'envoyer une nouvelle DIA) .

Je signe une promesse de vente avec l'etablissement public foncier en juin 2022.

Cette promesse de vente est donc parfaitement valable.

Par **nihilscio**, le **17/10/2022** à **16:26**

[quote]
Cette promesse de vente est donc parfaitement valable.

[/quote]
Peut-être mais le notaire et le promoteurs ne sont pas de cet avis et ils ne sont peut-être pas complètement idiots.

En juin, le compromis était devenu caduc et il ne devait pas présenter d’obstacle à la vente à l’établissement public.

Mais il y a un recours du promoteur contre la légalité de la préemption. S’il a gain de cause la vente à l’établissement public pourrait être annulée. Dans ces conditions, mieux vaut pour lui attendre de savoir ce qu'il en est.

Qui a choisi le notaire ?

Que pense l’établissement public du refus d’instrumenter du notaire ?

Pourquoi l’établissement public a-t-il proposé un acte de gré à gré au lieu de rester dans le cadre de la préemption et pourquoi la préfecture n’a-t-elle pas préempté une deuxième fois ? Ce n’est pas cohérent. La préemption était peut-être illégale. L’établissement public n’est pas clair dans cette affaire.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **faliggi**, le **17/10/2022** à **18:41**

@NIHILSCIO

Bonjour,

[quote]
En juin, le compromis était devenu caduc et il ne devait pas présenter d’obstacle à la vente à l’établissement public.

[/quote]

Oui.

[quote]
. Dans ces conditions, mieux vaut pour lui attendre de savoir ce qu'il en est.

[/quote]
La procédure peut-être relativement longue en cas d'appel.

[quote]
Qui a choisi le notaire ?

[/quote]
L'établissement public foncier.

[quote]
Que pense l’établissement public du refus d’instrumenter du notaire ?

[/quote]
Ils envisagent de changer de notaire pour finaliser l'acte de vente.

[quote]
Pourquoi l’établissement public a-t-il proposé un acte de gré à gré au lieu de rester dans le cadre de la préemption

[/quote]
Je l'ignore. Ils m'ont juste dit que, dans le cadre de la préemption, le prix était définitif et non modifiable.

[quote]
et pourquoi la préfecture n’a-t-elle pas préempté une deuxième fois ?

[/quote]
Parce que le but de l'etablissement public foncier est de construire du logement social sur le

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

terrain (contrairement au promoteur)

Je voudrai savoir dans le cas où un autre notaire (choisi par l'etablissement public foncier) validera l'acte de vente .

Si le promoteur parvient à annuler la préemption devant le TA.

Est-ce que je devrai rembourser le prix à l'etablissement public foncier et reprendre mon bien ?

Par **nihilscio**, le **18/10/2022** à **00:15**

Dans les cas classiques où un immeuble est acquis par préemption et que la préemption est annulée par le tribunal administratif, l'acquéreur de l'immeuble doit le proposer à des conditions de prix équitables au propriétaire préempté et, si celui-ci ne veut pas le reprendre, à celui qui voulait l'acheter. Vous pourriez donc racheter le terrain ou laisser le promoteur le reprendre.

Mais votre cas est très particulier et plus compliqué et les choses ne se passeront peut-être pas ainsi. A supposer que le promoteur parvienne à faire prononcer la nullité de la vente, comme il veut le terrain et que vous, vous voulez le vendre, un arrangement entre l'établissement public, le promoteur et vous serait possible pour que l'établissement public rétrocède directement le terrain au promoteur sans que vous ayez quoi que ce soit à rembourser.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés