



Demandes de pièces complémentaires à DIA

Par **tulouis**, le **07/02/2022** à **13:32**

bonjour,

Suite à la signature de la promesse de vente de ma maison, le notaire a envoyé , comme prévu, une DIA.

En attendant, l'éventuel renonciation à préempter de l'administration, acquis tacitement par son "silence" 2 mois après réception de la DIA; je reçois 5 semaines plus tard , une notification de l'administration (par LR/AR) m'informant de la suspension du fameux délai de deux mois .Ce délai reprendra pour une durée fixée à 1 mois plein, mais seulement à réception de pièces complémentaires qu'ils me demandent de leur 'envoyer en LR.

J'ai contacté le notaire qui ne veut pas s'en charger alors qu'il a envoyé la DIA. Est-ce normal de sa part ?

L'administration est-elle en droit d'interrompre le délai de deux mois, tant que les pièces complémentaires ne seront pas fournies ?

D'autre part, l'acheteur peut -il ester en justice contre moi pour retard à fournir ces pièces à l'administration, entraînant un retard indéterminé pour la signature de l'acte authentique ?

Enfin cette procédure inattendue , indique t-elle, que je suis quasiment certain d'être préempté ?

Par **morobar**, le **07/02/2022** à **19:02**

Bonjour,

[quote]

J'ai contacté le notaire qui ne veut pas s'en charger alors qu'il a envoyé la DIA. Est-ce normal de sa part ?

[/quote]

Cela dépend de la pièce demandée, laquelle n'est pas en possession du notaire, mais à la vôtre ou aux bons soins de l'établir par vos soins.

[quote]

L'administration est-elle en droit d'interrompre le délai de deux mois, tant que les pièces complémentaires ne seront pas fournies ?

[/quote]

213-2 code de l'urbanisme.

[quote]

l'acheteur peut-il ester en justice contre moi pour retard à fournir ces pièces à l'administration,

[/quote]

S'il subit un préjudice du fait de votre impéritie, il sera en droit d'en exiger réparation.

Par **tulouis**, le **18/02/2022 à 11:47**

bonjour,

Je reviens vers vous car

J'ai rassemblé toutes les pièces complémentaires demandées (Loi ALUR) mais le rapport de diagnostics faisant plus de 60 pages, j'ai contacté par courriel la personne qui s'occupe de cette affaire de préemption auprès de la direction régionale de l'habitat (qui se substitue au maire en raison d'une carence en logements sociaux).

Il m'a dit que je pouvais tout envoyer par courriel en pièces jointes ou en téléchargement via un site de transfert de fichiers tel que WETR.....

J'ai procédé en choisissant la télétransmission des pièces mais, malgré mes demandes répétées, il ne me répond pas pour m'en accuser réception !

Me conseillez-vous pour être protégé juridiquement de renvoyer toutes les pièces en courrier postal par LR/AR ?

En effet, j'ai des craintes d'être inquiété juridiquement par l'acquéreur qui a adressé au notaire et à moi-même une LR/AR pour indiquer qu'il lèvera les options de la promesse de vente et versera les fonds pour signer l'acte authentique avant la date d'échéance de la promesse.

Le notaire m'a expliqué que la notification de préemption mettrait fin au contrat me liant à cet

acquéreur et qu'il ne fait quasiment aucun doute que la puissance publique préemptera.

Donc je voudrai être protégé juridiquement, **vis à vis de l'acquéreur** qui ne veut rien savoir, en cas de retard de l'administration à délivrer l'avis de préemption (temps d'examen des pièces complémentaires)

Par **nihilscio**, le **18/02/2022 à 16:48**

Bonjour,

Comme vous l'a dit Morobar, le signataire de la promesse de vente pourrait vous demander réparation du préjudice qu'il aurait subi du fait d'un délai anormalement long que vous auriez mis à répondre à l'administration dans l'hypothèse où celle-ci renoncerait finalement à préempter. Pour vous prémunir de ce risque, il n'y a qu'une chose à faire, adresser sans tarder les documents demandés à l'administration et en conserver la preuve. La preuve serait l'avis de réception d'un courrier recommandé lequel peut-être électronique ou sur papier.

Par **tulouis**, le **18/02/2022 à 17:17**

bonjour,

[quote]

dans l'hypothèse où celle-ci renoncerait finalement à préempter.[/quote]

Le notaire m'a dit que la préemption est quasi certaine à 99% donc pourquoi un léger retard dans l'arrivée de la décision de préempter pénaliserait l'acquéreur ?

[quote]

il n'y a qu'une chose à faire, adresser sans tarder les documents demandés à l'administration et en conserver la preuve.[/quote]

Le fonctionnaire qui m'a dit que je pouvais les transmettre en fichiers dématérialisés par téléchargement (les rapports de diagnostics faisant plus de 90 pages !) a -t-il commis une faute, dans la mesure où il m'aura fait perdre du temps (si je vais devoir expédier le tout en courrier recommandé avec accusé de réception) car il ne m'a jamais adressé un accusé de réception, de ces pièces, envoyées, à lui-même, en télétransmission. Ce qui fait que je n'ai aucune preuve de réception par l'administration !!!

Par **nihilscio**, le **18/02/2022 à 21:43**

A vous d'apprécier ce qu'il convient de faire.

Si la probabilité de préemption est de 99%, la probabilité de renonciation à la préemption est de 1%. Si vous mettez un temps excessif à répondre à l'administration, l'acheteur pourrait considérer qu'il a subi un préjudice correspondant au temps perdu et à la valeur locative du bien vendu. A vous d'apprécier s'il faut vous prémunir contre ce risque ou s'il doit être tenu pour négligeable.

Si vous ne pouvez prouver la réception de votre envoi, il est possible que l'administration vous relance au bout d'un mois ou deux au motif qu'elle n'a rien reçu. Je suis incapable d'évaluer ce risque mais ce qui est sûr est qu'il n'est pas totalement nul.

Par **tulouis**, le **20/02/2022** à **16:26**

bonjour,

[quote]

A vous d'apprécier s'il faut vous prémunir contre ce risque ou s'il doit être tenu pour négligeable.[/quote]

Je cherche à me prémunir complètement du risque vis à vis de l'acquéreur et donc à ne pas être tenu responsable de lenteur à transmettre les pièces complémentaires demandées.

Je m'aperçois que , sauf erreur de ma part, la loi ALUR a introduit une nouveauté dans le traitement d'une DIA qui est **la suspension du délai de deux mois**, au cours duquel l'entité publique doit notifier sa décision. Auparavant, ce délai était de deux mois sans possibilité de suspension.

Cette interruption pouvant se prolonger pendant une période indéterminée, en attendant la réception d'une liste de pièces complémentaires, à envoyer par le vendeur, pourra être source de contentieux judiciaire entre le vendeur et l'acquéreur

Par **nihilscio**, le **20/02/2022** à **18:43**

La suspension du délai de deux mois est inscrit à l'article L213-2 du code de l'urbanisme.

Le titulaire de droit de préemption doit notifier sa décision de préempter dans les deux mois à compter de la réception de la DIA, Ce délai de deux mois est suspendu entre la demande de documents adressée au vendeur et la réception de ceux-ci par le titulaire du droit de préemption.

L'administration met en temps t pour vous faire savoir si elle préempte ou non.

Elle vous a demandé des documents. Vous les envoyez dans la semaine. Vous saurez s'il y a préemption au bout de t + une semaine. Si l'administration ne préempte pas, vous vendrez au bénéficiaire de la promesse de vente qui aura comme vous attendu t + une semaine et il

n'aura rien à dire.

Si avez mis trois mois pour envoyer les documents, votre acheteur aura attendu t + trois mois et il pourrait vous le reprocher.

Par **Visiteur**, le **20/02/2022** à **21:19**

Bonsoir
Ce papier de Me Seban

<https://www.seban-associes.avocat.fr/droit-de-preemption-urbain-et-droit-de-preemption-dans-les-zones-damenagement-differe-et-les-perimetres-provisoires/>

Par **tulouis**, le **21/02/2022** à **17:14**

@MARK_ESP

Bonsoir

Merci pour votre lien .

J'ai retenu cette information importante pour moi.

[quote]

La possibilité pour celui-ci (c-a-d le préempteur) de réclamer ces documents est unique. Cela signifie que l'unique (et donc première) demande de documents aura pour effet de suspendre le délai pour préempter.[/quote]

En cas de demandes subséquentes, ces dernières n'auront pas d'effet sur l'écoulement du délai de préemption.

J'ai adressé aujourd'hui par LR/AR, les pièces complémentaires demandées suite au silence de l'administration concernant mes demandes d'accusé réception, de celles-ci en fichiers dématérialisés par télétransmission.

C'est ce silence que je déplore !

@NIHILSCIO

[quote]

Elle vous a demandé des documents. Vous les envoyez dans la semaine[/quote]

Oui, mais, je refuse d'imprimer les rapports de diagnostics (90 pages), pour les envoyer en

LR/AR par courrier postal.

Par **tulouis**, le **24/02/2022** à **17:27**

bonjour,

Je reviens vers vous car le fonctionnaire, en charge du dossier, m'a averti par un courriel

1. Qu'il avait bien reçu l'ensemble des pièces transmises par mail à la date du JJ/MM/AA

2. Que toutes les pièces étant conformes, le délai pour préempter repartait pour 1 mois à compter du JJ/MM/AA

Dans le cas d'un possible renoncement tacite à préempter, (si aucune notification envoyée au delà de JJ/MM/AA + 30 jours.)

Est-ce que le notaire prendra le risque professionnel (après la date JJ/MM/AA +30 jours), de faire signer l'acte authentique, au seul vu du courriel qui m'a été adressé ?

Pourra-t-il , au contraire, exiger la production d'une renonciation explicite (par un écrit) du détenteur du droit de préemption ?

Par **nihilscio**, le **24/02/2022** à **17:38**

Le mieux serait de demander au notaire.

Par **tulouis**, le **01/03/2022** à **13:18**

Bonjour,

Quelle est juridiquement la date prise en compte, lorsque la notification de préemption est envoyée en LR/AR.

Est-ce la date d'envoi par l'administration ou la date de première présentation au destinataire ?

Quel est le tribunal compétent, si le vendeur estime que le délai pour notifier la préemption a été dépassé ?

Par **nihilscio**, le **02/03/2022** à **16:33**

[quote]

Quelle est juridiquement la date prise en compte, lorsque la notification de préemption est envoyée en LR/AR.

[/quote]

La réponse est donnée dans une réponse ministérielle devant le Sénat : [n° 20380 du 01/017/2021](#). Ce sera la date de première présentation au destinataire.

La juridiction compétente est le tribunal administratif.

Par **tulouis**, le **03/03/2022 à 14:50**

Merci.

Par **tulouis**, le **09/03/2022 à 16:25**

Bonjour,

Je reviens vers vous car je n'ai toujours pas reçu la LR/AR avec la notification de préemption.

Je suis surpris car j'attends encore deux passages du facteur pour la recevoir dans les délais.

Est-ce que l'administration qui a le droit de préemption, prend le risque d'envoyer sa notification 1 ou 2 jours avant l'expiration du délai légal ?