



Droit de préemption de la mairie

Par **yvon**, le **18/01/2011** à **15:59**

Bonjour,

mon amie souhaite me vendre une partie de sa maison, il s'agit d'un ancien local commercial transformé et habité depuis plus de 10 ans en appartement, l'ancienne propriétaire a fait les travaux de changement dans les règles à la mairie cependant le maire, ayant appris la nouvelle, est venu me voir en me disant que la mairie préempterait dans l'intérêt général et public, pour l'acquisition d'un éventuel futur commerce.

nous sommes dans une commune de moins de 2.500 habitants. que pouvons-nous faire, mon amie et moi, pour éviter ce droit de préemption ? nous avons pensé à une location dans l'immédiat. serai-je par la suite prioritaire pour la vente (droit de préemption du locataire) à la fin d'un bail ?

merci

Par **mimi493**, le **18/01/2011** à **16:46**

[citation]que pouvons-nous faire mon amie et moi pour éviter ce droit de préemption .?[/citation]

ne pas vendre.

Il me semble que le droit de préemption urbaine est prioritaire sur le droit de préemption du locataire.

Par **yvon**, le **18/01/2011** à **19:51**

merci mimi cela veut dire que mon amie et moi nous sommes coincées quoi qu'il arrive c'est injuste vis à vis du propriétaire si celui-ci n'a aucune intention de laisser son bien à la mairie

Par **yvon**, le **18/01/2011** à **19:53**

auriez-vous une astuce pour contourner le droit de préemption ex/ donation, viager, location vente promesse de vente etc...

Par **mimi493**, le **19/01/2011** à **00:36**

J'ai dit "il me semble". Donc il faut vérifier.

Normalement, la procédure est :

- congé au locataire
- décision du locataire d'acheter
- passage chez le notaire qui fait la DIA
- Mairie qui préempte.

Pour trouver une solution, allez voir un notaire (mais pas ceux de votre ville, pas un notaire susceptible d'être un ami du maire), il pourra peut-être vous aider.

Par **Stryffe**, le **20/01/2011** à **09:08**

Bonjour,

J'ai l'astuce qui vous faut pour vendre le bien sans la préemption de la mairie.

C'est un truc de bon notaire alors notez.

Vous devez dans votre contrat de vente stipuler la clause suivante:

"Le vendeur vend le bien à l'acheteur seulement si la commune ne préempte pas."

Si la commune préempte, le contrat de vente s'annule rétroactivement et la commune n'a plus l'occasion de préempter vu que vous ne vendez plus.

Bonne continuation.

Par **mimi493**, le **20/01/2011** à **12:52**

ça n'a rien d'une astuce, c'est juste la loi.

Une fois le compromis de vente signé (quelles que soient les clauses), le notaire envoie la

DIA à la mairie. C'est à ce moment-là, que la mairie notifie officiellement son intention de préempter. Si c'est le cas, la vente est annulée automatiquement, et le vendeur a un ou deux mois (je ne sais plus) pour aviser la mairie qu'il ne vend plus.

Par **amajuris**, le **20/01/2011 à 13:31**

bjr,
pour préempter la commune doit avoir un projet d'intérêt général suffisamment précis.
je vous renvoie à un arrêt de la CAA de Lyon en date du 28 avril 2008 qui a annulé une décision de préemption de la commune de Valloire en indiquant en autre "que la réalité du projet....n'est pas établie".
cdt

Par **Stryffe**, le **20/01/2011 à 14:37**

[citation]ça n'a rien d'une astuce, c'est juste la loi.[/citation]

C'est plutôt le droit, la loi n'a pas de détail là dessus, c'est une pratique de notaire. Si yvon veut acheter, c'est le truc qui marche.

Pour ce qui est du projet d'intérêt général suffisant, le simple fait de vouloir constituer des réserves foncière en vue de prévenir de l'inflation est un projet suffisant. Y a très peu de chance de réussir à faire sauter le régime de ce côté là d'autant qu'il faut passer par une issue contentieuse pour le faire reconnaître.

Par **amajuris**, le **20/01/2011 à 18:43**

une commune que je connais bien avait préempter un terrain avec des constructions dessus. l'acquéreur évincé a fait un recours devant les juridictions administratives, il a obtenu gain de cause car la réalité du projet n'était pas établie.

donc ce n'est pas aussi facile que ça.

la commune déboutée en ait réduite à essayer de récupérer ce qu'elle peut de l'argent qu'elle a investi dans les constructions qui ne lui appartiennent plus.

cdt

Par **yvon**, le **20/01/2011 à 19:27**

merci a tous pour vos conseils . je crois que dans un premier temps nous allons consulter un avocat en immobilier puis si ucune issue nous essaierons de taper plus haut que le maire de notre commune et si aucune issue on se dirigera vers une location nous sommes commerçant dans ce village depuis 22ns (epicerie boucherie) je trouve que faire ca a des commerçants qui font vivre le village c est deguelasse merci encore

Par **mimi493**, le **20/01/2011 à 22:33**

[citation]C'est plutôt le droit, la loi n'a pas de détail là dessus, c'est une pratique de notaire.[/citation]

Ah ? La procédure de préemption n'est pas encadrée par la loi ? La DIA est une pratique de notaire ???

Par **Stryffe**, le **21/01/2011 à 08:58**

La clause d'option de création de vente sous condition de refus de la mairie de préempter est une invention doctrinale pratiquée par les notaires. La procédure encadrant le refus l'annulation de la vente et le retour à la commune de cette annulation est encadrée par la loi. L'invention de la clause tient de la pratique et de la doctrine donc l'astuce transmise tient de la logique juridique plus qu'à une réglementation spécifique déjà instaurée.

Par **Melanie555**, le **21/01/2011 à 13:31**

Question subsidiaire : La Mairie a-t-elle refusé votre prix de vente ?

Car si elle a un droit de préemption, (cad une priorité sur tout autre acheteur), elle doit également :

- soit accepter votre prix
- soit faire une nouvelle proposition (en général inférieure bien sûr)
- et si vous n'êtes pas d'accord sur cette proposition, la Mairie devra saisir le Juge de l'expropriation auprès du TGI qui devra fixer le prix de vente.

Avant d'en arriver là, il y a "peut-être" une négociation possible avec la Mairie qui pourrait vous dégager des vicissitudes administratives.

Par **Stryffe**, le **21/01/2011 à 14:27**

Oui mais avant d'acheter, la mairie doit prendre l'avis de France Domaine qu'elle doit suivre avec une marge relative. Si elle achète au-delà elle doit motiver sa décision.

Par **Melanie555**, le **22/01/2011 à 11:29**

SOIT.... Mais cela ne répond pas à ma question.

Par **yvon**, le **22/01/2011** à **20:03**

le prix est bas puisque c est une amie qui me le vend la mairie l aurait pris sans discuter a ce prix la quand au projet qu elle doit avoir il suffit u elle le prenne pour une reserve fonciere en vue d en faire plus tard un local commercial

Par **Stryffe**, le **23/01/2011** à **11:52**

Donc ça tombe sous le sens.

En récapitulatif, vous ne pouvez pas acquérir de droit de préemption surplantant le sien. Vous ne pouvez que difficilement attaquer le projet d'utilité public, à ceci près le local commerciale à pour but la mise en place de services déjà bien implantés dans la commune.

La seule façon de "gruger" (c'est légale), c'est la clause de condition de formation de la vente sous réserve du non usage par la mairie de son droit de préemption. Si elle tient vraiment à son projet elle n'abandonnera pas, mais c'est le seul moyen de réussir le transfert de propriété honoreux.

Désolé.

C'est malheureusement une technique de privatiste qui l'emporte sur un forum publiciste mais il faut le reconnaître quand ça arrive (et c'est pas souvent).

Quelqu'un a t-il une meilleur analyse pour yvon ?

Par **mimi493**, le **23/01/2011** à **14:36**

Elles se pacsent avec convention de séparation de biens, l'une fait la donation à l'autre d'une somme d'argent, l'autre du local. Mais je ne sais pas si ça peut marcher, si la commune ne va pas pouvoir annuler ça pour fraude (évidemment, il faut qu'elles vivent quelques temps ensemble), bref ne pas tenter ça avant d'avoir vu un avocat

Par **yvon**, le **23/01/2011** à **15:10**

au sujet du pacse desole nous ne sommes pas ensemble je suis mariee et elle divorcee c est vraiment une amie d enfance rien de plus merci d meme pour vos conseils

Par **mimi493**, le **23/01/2011** à **16:52**

Contrairement au mariage, le PACS n'implique pas d'avoir une relation de couple. On a le droit de se pacser avec une amie/un ami (le texte initial pour le PACS prévoyait même la

possibilité de se pacser avec son frère ou sa grand-mère).

Le PACS ne contraint qu'à vivre au même domicile (ce que le mariage ne contraint pas). C'est une solution qu'on conseille, par exemple, à deux personnes âgées ayant réuni leur solitude en vivant dans le même logement, pour éviter les soucis au décès du premier.

Mais vu que vous êtes mariée, ça ne peut se faire puisqu'il faut être célibataire pour se pacser.

Donc je ne vois pas de solution, autre que d'attendre les prochaines élections municipales, vous présenter et vous faire élire :)

Vous pouvez quand même tenter la solution de faire le compromis de vente avec clause suspensive, aller chez le notaire, faire la DIA et voir si vraiment la mairie préempte (ça aura des frais, le notaire ne travaille pas gratuitement)

Par **yvon**, le **23/01/2011** à **17:19**

merci pour les precisions du pacs j ai 54 ans et mon mari 56 vivons simplement et pas tres au courant des lois c'est un premier achat pour une residence principale nous attendrons les prochaines elections du village et pour le moment allons le louer ca fait plaisir de voir que des gens comme vous tous qui repondez sont la pour vous aider il y a quand meme encore des etres humains digne de ce nom pour vous apporter chaleur entraide et amitie merci a tous vraiment merci

Par **yvon**, le **23/01/2011** à **18:14**

et en tou cas si notre malheureuse experience peut servir a d autres personnes qui veulent devenir proprietaire faites passer le message : vous qui souhaitez acheter un bien immobilier renseignez vous sur le droit de preemption de votre mairie on est pas a l'abri d un mauvais coup de leur part ce serait dommage de voir tous vos projets aneantis par quelques personnes sans scrupules ni figure . pourriez vous difuser ce message sur internet car je ne sais pas tres bien comment faire et je voudrai vraiment venir en aide a ceux qui comme nous on reve un jour .merci

Par **yvon**, le **26/01/2011** à **21:09**

rebonjour on vient de me suggerer de creer une sci avec mon amie pour pouvoir acheter mon bien sans etre soumis au dpu quelqu'un sait il si cela est possible ce serait sci a part egales

Par **mimi493**, le **26/01/2011** à **22:34**

[citation]renseignez vous sur le droit de preemption de votre mairie on est pas a l'abri d un mauvais coup de leur part[/citation]

Sauf que ça ne sert à rien. La mairie n'a pas à répondre avant la DIA et peut même mentir (pour éviter que les prix grimpent).

[citation]on vient de me suggerer de creer une sci avec mon amie pour pouvoir acheter[/citation]

Vous ameneriez quoi dans la SCI ? Et vous ne serez pas propriétaire, la SCI sera propriétaire. Amha, il faut faire la mutation du bien de votre amie vers la SCI donc possible problème.

Allez voir un notaire, on vous l'a déjà dit

Par **Immoconseil**, le **17/10/2011 à 17:50**

Bonjour, il existe plusieurs moyen de contourner le droit de préemption, il faut juste avoir le courage de se mettre la mairie à dos.

Pour faire simple, le droit de propriété est divisé en 3 grandes lignes :

- L'usus
- Fructus
- Abusus

L'acte de vente d'un bien immobilier regroupe ces trois notions, cependant nous pouvons démembrement ces droits.

La mairie ne peut pas préempter l'usufruit uniquement donc une vente auprès d'un notaire de l'usufruit (à un prix x) se réalisera sans DIA.

Après cette situation nous nous retrouverons donc avec :

- le vendeur qui détiendra l'abusus
- l'acquéreur qui détiendra l'usufruit

Vous me suivez ?

Après un délais raisonnable (1 an environ) le vendeur vendra l'abusus qui lui sera soumis à la préemption, cependant la mairie ne trouvera pas d'intérêt de se trouver en copropriété avec quelqu'un d'autre... Et même dans le cas où elle préemptera elle sera incapable de réaliser dans les 5 ans un projet dessus car l'acquéreur, déjà propriétaire de l'usufruit bloquera légalement ses vœux.

Il y a aussi la solution d'établir un bail emphytéotique (99 ans) avec cession gratuite du bien à terme du bail (pour une maison de 100 000 €, 1er mois loué à 100 000€ 2e et Xeme mois louée à titre gratuit)

A bon entendeur.