



Droit de préemption

Par **Sandrine7519**, le **17/08/2020** à **21:18**

Bonjour,

Il y'a 2 ans environ, j'ai signé un compromis de vente de ma maison par l'intermédiaire d'une agence immobilière a un professionnel de l'immobilier. La maison se situe dans l'Oise est a été signé pour 120Ke. J'ai signé un compromis de vente avec clause suspensive (permis de construire positif).

L'acheteur souhaitait diviser la maison en 3 lots et les vendre ainsi mais la Mairie lui a refusé le permis de construire.

L'acheteur sur, de son bon droit, a fait appel a la préfecture qui elle, a sommé la mairie de lui accorder son permis de construire vu qu'il avait respecté toutes les conditions.... (parking etc)

Entre temps la mairie a preempté la maison pour soit disant y construire 6hlm et l'acquéreur a attaqué la Mairie en justice...

Je me retrouve bloqué dans cette procédure qui dure déjà depuis 2 ans...

J'aimerais savoir ;

- 1) Si je peux faire annuler la vente ?
- 2) Obtenir réparation ?

Merci pour vos conseils...

Par **goofyto8**, le **18/08/2020** à **09:37**

Bonjour,

Vous devez vous renseigner pour savoir si la mairie a envoyé la notification de préemption dans les délais, c'est-à-dire dans les deux mois qui ont suivi la signature du compromis de vente.

Si le délai était dépassé , la préemption est illégale.

Concernant le permis de construire , Il est de votre intérêt d'attendre la décision du tribunal administratif qui devrait donner gain de cause à votre acheteur/constructeur en annulant le refus de permis de construire .

Mais si la préemption a été faite dans la légalité et que la ville vous offre la même somme que l'acheteur, vous avez tout intérêt à vendre à la ville.

Par **nihilscio**, le **18/08/2020** à **11:04**

Bonjour,

Si le motif de la contestation était le dépassement du délai de préemption, ce serait déjà réglé depuis longtemps.

Le contentieux ne porte pas sur le permis de construire.

Je ne vois pas où est l'intérêt de vendre à la ville plutôt qu'au particulier avec qui a été signé une promesse de vente, mais peu importe parce qu'on n'a pas le choix.

[quote]Si je peux faire annuler la vente ?[/quote]

Non.

[quote]Obtenir réparation ?[/quote]

Oui, de la part de celui qui aura eu tort et qui sera alors responsable du préjudice financier que cette affaire vous aura causé.

Par **goofyto8**, le **18/08/2020** à **11:20**

Re bjr,

[quote]

Le contentieux ne porte pas sur le permis de construire.

[/quote]

A priori oui, l'acheteur conteste le refus de permis de construire et non pas l'utilisation abusive du droit de préemption.

Si l'acheteur est débouté de son contentieux contre la mairie, le vendeur a droit à l'indemnité

d'immobilisation de 5%, qui normalement a été versée sur le compte du notaire, au moment de la signature du compromis de vente.

Par **nihilscio**, le **18/08/2020** à **12:10**

Non. L'affaire du permis de construire a été réglée après recours hiérarchique. L'acheteur conteste maintenant la préemption.

Si l'acheteur est débouté, c'est la commune qui achète et l'indemnité contractuelle d'immobilisation ne se justifie plus. Elle doit donc être remboursée si ce n'est déjà fait. Elle n'est pas forcément de 5%. Son montant peut s'élever à 10% mais il peut aussi très bien ne pas y avoir d'indemnité d'immobilisation.

En revanche, peut être mise en cause une responsabilité extra-contractuelle de cet acheteur pour avoir contesté à tort la préemption et ainsi empêché pendant plus de deux ans le vendeur de percevoir le prix du bien vendu.

A l'inverse, si c'est la commune qui est déboutée, elle serait redevable d'une indemnité à verser au vendeur pour la même raison.

Tout cela n'a rien à voir avec l'indemnité d'immobilisation.

Par **Sandrine7519**, le **18/08/2020** à **12:13**

1) Ma maison était en vente depuis un an.... Si la Mairie voulait acheter pour construire des hlm elle en avait largement le temps.

2) l'agent immobilier et l'acheteur mon dit, qu'ils avaient eu une autorisation verbale de division de la part de la Mairie.

3) D'après les documents que ma envoyé le constructeur, s'il respect la creation de parking, il est dans son droit de diviser en 3... (Moi j'avais obtenue la division en 2)

4) La Mairie a dans un 1er temps refusé le permis de construire... puis l'acheteur a monter un dossier aupres de la prefecture qui elle lui a donné raison et a sommé la mairie de lui donner son permis de construire. (Papier que j'ai vu de mes yeux ; l'acheteur me la envoyé)

5) A partir de la, la Marie a préempté dans les temps pour y construire des logement sociaux.

6) L'acheteur a sentie un abus de la part de la mairie et a attaqué en justice...

a) Puis-je refuser de vendre a l un ou a l'autre... pour renover et louer

b) Puis-jerefuser de vendre a l un ou a l'autre... pour y habiter

c) Puis je demander des dommages... cela fait 2 ans que ca dure... et ma situation financiere

personnel s'etant dégradé vu que je comptais sur cet argent pour mener a bien des projets...(creation d'entreprise.... Achat immobilier de location...)

Si oui comment en determiner le montant ?

Merci

Par **Sandrine7519**, le **18/08/2020** à **12:25**

2 ans d'immobilisation (et ca n'est pas encore terminé) pour toucher 10% de 120K net vendeur soit 12K

Quel misere.... J'aurais pu acheter plusieurs studio que j'aurais mis en location...

C'est vraiment pas normal

Par **Sandrine7519**, le **18/08/2020** à **12:45**

Combien, me prendrais un avocat pour une telle affaire et combien puis je esperer gagner ?

Merci

Par **nihilscio**, le **18/08/2020** à **12:47**

Vous ne pouvez refuser de vendre, mais vous n'avez pas à faire les frais d'une affaire dont vous n'êtes pas partie. Pour l'instant, le seul acte qui vous soit opposable est l'arrêté de préemption. Il devait être suivi d'un acte authentique de vente dans les trois mois : article R 213-12 du code de l'urbanisme. Vous pouvez demander l'application de cette disposition : que la commune vous achète et vous paie dans les trois mois, le reste ne vous concerne pas. Si finalement le tribunal administratif donne raison à l'acheteur initial, qu'elle revende alors le bien à ce dernier.

Par **Sandrine7519**, le **18/08/2020** à **13:09**

[quote]

NIHILSCIO : Vous ne pouvez refuser de vendre, mais vous n'avez pas à faire les frais d'une affaire dont vous n'êtes pas partie. Pour l'instant, le seul acte qui vous soit opposable est l'arrêté de préemption. Il devait être suivi d'un acte authentique de vente dans les trois mois : article R 213-12 du code de l'urbanisme. Vous pouvez demander l'application de cette disposition : que la commune vous achète et vous paie dans les trois mois, le reste ne vous

concerne pas. Si finalement le tribunal administratif donne raison à l'acheteur initial, qu'elle revende alors le bien à ce dernier.[/quote]

Merci pour votre réponse....

Pour faire valoir ce droit (article R 213-12 du code de l'urbanisme) je dois prendre un avocat ou simplement faire un recommandé a la Mairie.

Si avocat, je suis sur Paris... Connaissez vous un bon avocat ? Merci

Par **nihilscio**, le **18/08/2020** à **13:19**

Vous pouvez tout de suite envoyer un courrier à la mairie, ce n'est jamais interdit. Ensuite, quand il faut se battre avec une administration, à moins d'être juriste soi-même, mieux vaut se faire assister même si ce n'est pas obligatoire.

Je ne connais pas d'avocats à conseiller particulièrement.

Par **Sandrine7519**, le **18/08/2020** à **13:46**

Merci pour vos reponses qui me snt tres utiles.

Merci d'avoir pris de votre temps... pour me répondre. Je vais ecrire un courrier a la mairie et m'approcher d'un avocat.

Merci Sandrine

Par **Sandrine7519**, le **18/08/2020** à **15:10**

Je viens de parler a un avocat, qui m'a dis que j'avais le droit de revendre... et que si je voulais en savoir plus... , il fallait que je le re contact en septembre et que ca allait me couter 5Ke sans garantie de les recuperer...