



## Mairie qui exerce son droit de préemption, conditions ?

Par **Jean27**, le **28/06/2013** à **09:59**

Bonjour,

Je souhaite acheter un terrain mais la mairie a préempté, le maire nous a dit oralement qu'il n'y a pas besoin d'avoir un projet car dans son règlement il a le droit de préempter, il veut faire des logements ou un agrandissement de gymnase mais dans les documents officiels il n'y a rien qui prouve que le projet est réel (je comptais aller au tribunal car pour moi la motivation n'était justifiée), bref disons pour un motif d'une réserve foncière projet de logement par exemple.

"La décision de préempter doit mentionner précisément l'objet pour lequel ce droit est exercé, mais aussi en quoi l'opération projetée est conforme à cet objectif."

D'accord mais dans quel document est-ce qu'elle doit mentionner précisément l'objet ?

[fluo]Car dans la DIA :[/fluo]

- Soumis au DPU : OUI
- Compris dans une ZAD : NON

J. Observations :  
C'est vide

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :  
- La commune est intéressé par l'acquisition de cette propriété daté signé le ...

- Elle exerce son droit de préemption daté signé le ...

[fluo]Compte rendu du conseil municipal[/fluo]

Acquisition de la parcelle ...

A l'unanimité :

DECIDE d'acquérir la parcelle ... d'une superficie de ... m2 pour la somme de ...euros

AUTORISE Monsieur Le maire à signer l'acte authentique à intervenir

DONNE au Maire pouvoir afin de poursuivre l'exécution de la présente délibération.

Comme vous pouvez le voir il n'y a rien qui apparait, je ne pense pas que la vendeuse en sache plus.

J'ai des documents public qui prouvent que le projet n'est pas réel et maintenant qu'elle préempte il n'y a rien qui indique pourquoi elle préempte, ça devient compliqué cette histoire de préemption.

Soit le maire fait n'importe quoi, soit j'y comprend rien en droit de préemption.

Je compte demander l'annulation au tribunal, du coup je me base sur quoi ? sur un projet bidon ou sur un motif inexistant ?

Merci.

Cdlt.

Par **alterego**, le **29/06/2013 à 00:38**

Bonjour,

La délibération instituant ce droit de préemption est-il ou a-t-il été

\* affiché en mairie pendant 1 mois ?

\* publié dans des journaux diffusés dans le département ?

Cordialement

Par **Jean27**, le **29/06/2013 à 08:32**

Bonjour,

Personnellement je n'ai rien vu à la Mairie, j'ai juste vu le compte-rendu du conseil municipal mais rien sur la préemption apart "acquisition de la parcelle" sans motif.

J'ai acheté le journal qui parle du conseil mais il n'y a aucune information sur l'achat du terrain.

A quel moment est-ce que c'est affiché à la Mairie ?

Pour l'instant aucun document me dit pourquoi il préempte.

J'ai l'impression que la Mairie ne veut pas que ça s'ébruite, en plus le maire a dit à mon notaire que je laissai le terrain à la mairie et cette vente a failli se faire sans DIA entre la mairie et la vendeuse.

Les papiers de vente ont été faits en octobre 2012, la mairie a dit qu'elle préempte en novembre et en juin seulement elle préempte pour de bon, c'est hallucinant de voir ça.

- Délais du dossier (le dossier de vente a étrangement disparu, sans compter les multiples erreurs genre : mauvaise parcelle, le prix de vente, le prix au m2 bref j'ai tout vu et n'importe quoi)
- DIA envoyé seulement en mai 2013
- Le maire qui raconte des histoires au notaire
- Projet de la mairie n'est pas décidé.
- Je ne sais pas pourquoi il préempte
- Pas d'affichage, rien dans le journal, rien dans la DIA, rien dans le compte rendu

Bref si avec tout ça on me dit que tout est normal ...

Par **alterego**, le **29/06/2013 à 10:03**

Bonjour,

La délibération instituant un droit de préemption doit être affichée en mairie pendant 1 mois et être insérée dans **des** journaux diffusés dans le département.

**"Des" ne signifiant pas tous**, aussi il faudra vérifier qu'elle l'ait été dans d'autres que celui que vous avez consulté.

Cordialement

Par **amajuris**, le **29/06/2013 à 10:05**

bjr,

vous pouvez consulter ces arrêts sur Légifrance où une commune a été condamnée car elle n'avait pas respecté les conditions imposées pour préempter.

T.A. de Grenoble 20 mai 2003 n°0301357 - 0301359

T.A. de Grenoble 20 avril 2006 N° 0301358

CAA de Lyon 29 avril 2008 N° 06LY01718

TGI Albertville 20 janvier 2009 N° 09/00038

CA Chambéry 9 juin 2009 n° 09/00515

il s'agit de la même commune de Savoie, aux dernières nouvelles, la mairie est en litige avec

son avocat ce qui au vu des arrêts précédents n'est pas surprenant.

cdt

Par **trichat**, le **29/06/2013** à **18:07**

Bonsoir,

Si vous décidez d'engager un recours en annulation d'une décision prise par le maire, en tant que représentant du conseil municipal, vous devez le faire sur absence de motivation de ladite décision: préemption sans projet avéré. Mais votre recours doit être introduit dans les deux mois (délai impératif) de la décision faisant grief: affichage en mairie comme le rappelle alterego ou publication au recueil des actes administratifs; lien vers site officiel "vosdroits.service public":

<http://vosdroits.service-public.fr/F2513.xhtml>

Quant au droit de préemption, il est expressément prévu par le 15° de l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales; je vous transmets le lien car cet article est particulièrement long, puisqu'il énumère ce que le maire peut faire pendant son mandat:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000021479390&cidTexte=LEGIT>

Cordialement.

Par **Jean27**, le **01/07/2013** à **19:34**

Bonjour,

J'ai 2 mois pour faire appel mais si la mairie signe les papiers d'achats chez le notaire la semaine prochaine, est-ce que je peux quand même demander l'annulation ou c'est trop tard ?

Le problème c'est qu'il n'y a pas d'affichage en mairie et la vendeuse va donner son accord pour la vente à la mairie car le prix est identique et elle en a marre d'attendre depuis le mois d'octobre que ça dure.

A quel moment est-ce que la préemption est validé au conseil municipal quand ils disent dit qu'ils achètent ou au moment de la signature de la vente chez notaire ?

Merci.  
Cdlt.

Par **trichat**, le **01/07/2013** à **20:46**

Bonsoir,

A quelle date la décision de préempter a-t-elle été prise par le conseil municipal?

La décision a certainement fait l'objet d'un arrêté municipal. Il a dû être affiché en mairie; Il doit également être recensé au recueil des actes administratifs, donc consultable sur simple demande en mairie.

C'est la décision de préempter qui peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif, et le délai de deux mois est impératif.

La signature de l'acte notarié ne fait que concrétiser la décision de préempter. Et il est normal que la commune préempte au prix d'achat proposé initialement.

Cordialement.

Par **Jean27**, le **01/07/2013** à **21:37**

Le 20 juin elle a décidé de préempter.

C'est étrange j'y suis déjà aller 2 fois à la mairie et je ne vois rien.

J'ai cherché sur le site, et il n'y a rien non plus.

<http://www.haute-normandie.territorial.gouv.fr/actes3/web/index.php>

Par **trichat**, le **01/07/2013** à **22:18**

Demander à consulter le compte-rendu de la séance du conseil municipal du 20 juin.

Ensuite, demandez si l'arrêté de préemption a été affiché.

Cette opération n'est peut-être pas très nette. Sans réponse des services municipaux, vous n'avez pas d'autre solution que d'adresser une lettre recommandée avec avis de réception au maire en lui rappelant que ses services ont été dans l'incapacité de vous communiquer les éléments précédents et que ces actes n'ont pas fait l'objet de l'affichage obligatoire et réglementaire, en application des dispositions des articles L 2131-1, L 2132-2, L 2122-22 /15°.

Sans réponse rapide du maire, il faut envisager le recours au TA. Si vous n'êtes pas habitué avec ce type de procédure, il faut choisir un avocat et lui donner mandat afin qu'il dépose la requête au greffe du TA.

Si le conseil municipal a pris la décision le 20 juin, l'arrêté municipal peut être daté du 21, mais le délai du recours court à compter de l'affichage (2 mois).

Cdt

Lien vers code général des collectivités territoriales où vous pourrez retrouver les articles précités:

<http://http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070633>

Par **Jean27**, le **02/07/2013** à **09:10**

J'ai le compte rendu mais ce n'est pas marqué préemption, juste acquisition sans détails.

Le prix d'un avocat est trop cher par rapport au prix du terrain.

Je vais envoyer mon dossier au TA comme ça et je verrais bien, le juge ce doute bien qu'un particulier ne va pas ce défendre aussi bien qu'un avocat.

Mais s'il se base sur l'article L210-1 entre le projet qui n'est pas encore décidé et le fait que dans la DIA il n'y a rien de précisé concernant la préemption normalement il devrait annuler la préemption et j'informerai concernant l'affichage mais c'est plus délicat car comment prouver que la mairie n'a rien affiché ? il suffit que le maire sorte le document de sa poche et le montre au juge.

Cdt.

Par **trichat**, le **07/07/2013** à **10:24**

Je comprends que vous ne souhaitiez pas recourir à un avocat -pour ce type de recours, mais pour que votre requête soit enregistrée au greffe du TA, il faut prendre quelques précautions:

- la première, c'est ou de la déposer au greffe du tribunal contre récépissé ou l'adresser par lettre recommandée avec avis de réception, dans les deux cas accompagnée d'un chèque de 35 €.

Sur le plan pratique, pourriez-vous bénéficier de l'aide juridictionnelle (fonction des revenus) ou auriez-vous souscrit une assurance de protection juridique qui peut prendre en charge ce type de recours. Vous pouvez également vérifier si ce type de clause n'est pas inclus dans votre multi-risques habitation.

- la deuxième, c'est d'argumenter avec précision votre demande:

par exemple, demande en annulation d'une décision du conseil municipal de ..... en date du 20 juin 2013 pour irrégularité et manque de motivation:

\* décision prise d'achat et non de préemption conformément à l'article L 2122-22 15° du code général des collectivités territoriales; ainsi que des autres articles que je vous ai cités dans ma réponse d'hier.

\* absence de motivation de l'acte précité entaché d'irrégularité;

\* absence d'affichage de l'arrêté de préemption (d'ailleurs a-t-il été pris? là est la bonne question; sans arrêté l'opération est nulle et nulle de plein effet).

Pour vous aider, je vous joins un lien vers le site officiel "vosdroits.service public" rappelant les conditions requises pour un recours devant le TA:

<http://vosdroits.service-public.fr/F2026.xhtml>

Je vous joins également par le lien suivant un modèle de requête dont vous pouvez vous inspirer pour établir la vôtre:

<http://www.jurisconsulte.net/fr/fiches-techniques/theme-130-modeles-de-memoires/id-82-comment-presenter-un-recours-pour-exces-de-pouvoir-devant-un-tribunal-administratif->

Si vous souhaitez un éclaircissement complémentaire, n'hésitez pas.

Cordialement.