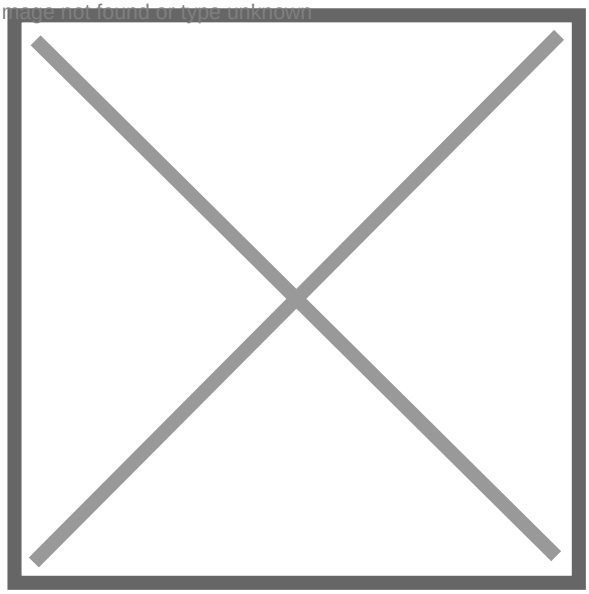
Image not found or type unknown



Préemption immobilière

Par **nautilus00**, le **16/12/2021** à **07:09**

Bonjour,

J'ai vendu un appartement cet été début août (auparavant en location) à un particulier, via une agence. Deux mois après l'envoi de la DIA par le notaire, nous avions été informé par la mairie que mon bien faisait l'objet d'une décision de préemption. En effet, mon logement est situé au cœur d'un projet de réaménagement du centre de la commune en question. La situation est légèrement compliquée dans le sens où la mairie de notre commune a perdu son droit de préemption au bénéfice d'un organisme tiers dénommé SELA, chargé des aménagements et constructions en Loire-Atlantique.

Après avoir effectué une visite du bien, la société SELA nous a informé qu'elle se substituait à l'acquéreur pour un prix d'achat équivalent. A ce moment, trois mois se sont déjà écoulés depuis la signature du premier compromis de vente et nous espérions donc aller au bout de celle-ci dans les jours qui suivaient la notification de préemption. Mais voilà que l'organisme en question nous informe de l'existence d'un recour légal de 2 mois permettant aux vendeurs de s'opposer à la vente et, qu'en l'occurrence, nous ne procéderions à la signature de l'acte de vente que dans 2 mois. 2 mois supplémentaires durant lesquelles je vais devoir payer les factures d'énergie et taxe foncière concernant le logement. De plus, je n'ai pas le droit de mettre en place un locataire sur cette période.

Aussi, ma question est la suivante : suis-je dans mon droit de réclamer une indemnité financière équivalente à deux mois de loyer, à la société en charge de la préemption pour ces deux mois venant s'ajouter à la vente ? Car dans une vente dite "classique", nous aurions déjà finaliser la vente de notre bien et perçu les fonds de celle-ci depuis fin octobre et non à la mi-janvier.

Merci d'avance pour vos lumières.

Par **nihilscio**, le **16/12/2021** à **12:32**

Bonjour,

Les dispositions applicables sont les articles L 213-14 et L213-15 du code de l'urbanisme.

Le prix doit vous être payé dans les quatre mois qui suivent la décision de préempter et vous conservez la jouissance intégrale du bien préempté jusqu'au paiement intégral du prix.

Vous ne pouvez donc réclamer une indemnité que si ce délai a été dépassé.

Comme vous conservez la jouissance du bien tant que vous n'avez pas été payé vous avez parfaitement le droit de le mettre en location à condition de pouvoir le libérer immédiatement dès réception du prix, ce qui, en pratique, est assez difficile à envisager.

Le prétexte du droit de contester la préemption pour retarder le paiement ne tient pas si vous notifiez à l'acquéreur exerçant le droit de préempter que vous renoncez à un recours en annulation.

La situation aurait pu être pire. L'organisme qui préempte aurait pu discuter le prix et vous faire attendre jusqu'à ce que le juge de l'expropriation se prononce. Par chance pour vous, il ne l'a pas fait.

Par **nautilus00**, le **16/12/2021** à **19:30**

Merci pour votre retour,

Effectivement j'ai informé l'organisme en charge de la préemption que je ne ferai pas valoir mon droit de recours. À cela on m'a répondu que l'acquéreur initial auquel s'est substituer la SELA pouvait lui émettre un recours et qu'en l'occurrence il me faudrait patienter 2 mois avant la signature de l'acte de vente..

J'ai pris contact avec l'acquéreur initial qui pourtant ne souhaite pas non plus faire valoir son droit au recours. J'en ai informé la SELA qui m'a répondu que "n'importe quelle tiers" même n'étant pas concerné par la vente pouvait faire valoir un recours et qu'il me faudrait définitivement attendre 2 mois avant la signature de l'acte !

De plus on m'a clairement fait comprendre que je n'avais absolument pas le droit de mettre mon bien en location même sur un bail précaire. J'en ai été informé par le notaire également

Par **nihilscio**, le **16/12/2021** à **21:35**

On vous raconte des sornettes.

Cela dit, le titulaire du droit de préemption devant s'exécuter dans les quatre mois, il a

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

effectivement le temps d'attendre la fin du délai de recours : deux mois pour répondre à la déclaration d'intention d'alinéner plus deux mois de délai de recours, cela fait bien au maximum quatre mois. Mais le motif allégué est inepte. N'importe qui peut effectivement contester la préemption devant la juridiction administrative. Si quelqu'un contestait, que ferait le titulaire du droit de préemption ? Il vous ferait attendre jusqu'à la fin de la procédure, même après appel, ce qui prendrait au moins trois ans, avec en plus interdiction de louer ? Non, bien sûr. Il faut être sérieux. Les recours administratifs n'ont pas d'effet suspensif. Une décision de préemption vous a été notifée, elle doit être exécutée dans le délai de quatre mois mentionné à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. C'est tout. Si ce délai état dépassé, vous pourriez exiger des indemnités.

L'article L213-15 est également dénué de toute ambiguïté : *L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix*. Cela vous autorise bien à donner le bien en location pour une courte durée. Votre seule obligation est de délivrer le bien au titulaire du droit de préemption libre d'occupation dès que vous avez été payé.

Par **nautilus00**, le **18/12/2021** à **00:26**

Merci beaucoup pour ces informations qui nous ont bien aidé,

Si je comprends bien, rien ne m'empêcher légalement de mettre en place un locataire dans mon logement, même pour une courte période. Et ce, après avoir reçu la notification de préemption.

Étant donné que la SELA a insisté sur le fait que je ne pouvais pas mettre de locataire en place dans mon logement, j'ai été confronté à un vide locatif sur cette période de deux mois. Ayant reçu de fausses informations de la part de l'organisme en charge de la préemption et notamment du notaire en charge de la vente, suis-je dans mon droit de réclamer des indemnités équivalente à deux mois de loyer ? Car sans leurs mensonges je me serais arrangé pour mettre en place un locataire sur cette période de deux mois et je me serais assuré que le logement soit vide le jour de la signature de l'acte..

Merci pour votre retour,

Par **nihilscio**, le **18/12/2021** à **13:43**

En application du principe que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer, vous pourriez théoriquement réclamer une indemnisation au notaire. Mais il vous faudrait apporter la preuve de la faute du notaire et la preuve qu’une personne était prête à vous louer. Je doute que le notaire accepte spontanément de vous verser une indemnité et se lancer dans un procès contre lui pour un enjeu relativement modique me semble plutôt aventureux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **18/12/2021** à **16:58**

bonjour,

[quote]
L'organisme qui préempte aurait pu discuter le prix et vous faire attendre jusqu'à ce que le juge de l'expropriation se prononce.

[/quote]
Non, une préemption n'est pas synonyme d'expropriation.

Si le vendeur refuse un prix de préemption inférieur au prix de vente initial, il peut aussi refuser l'arbitrage du juge des expropriations et conserver le bien.

Par **nihilscio**, le **19/12/2021** à **01:09**

Sauf que lorsqu'on a mis son bien en vente, ce n'est pas pour le garder. On peut préférer ne pas vendre que vendre à un prix trop mais ce n'est pas du tout ce qu'on souhaitait au départ.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés