



S'opposer à la préemption de la ville

Par **delso**, le **16/08/2018** à **15:28**

Bonjour,

J'ai une proposition intéressante d'un promoteur immobilier, qui souhaite racheter mon bien, pour bâtir un immeuble collectif.

Cependant, je crains que suite à l'envoi par le notaire de la DIA, la ville veuille exercer son droit de préemption.

Si la ville préempte au même prix, ça ne me posera aucun problème; mais j'ai entendu dire que, généralement, ils proposent un prix nettement inférieur à celui de l'acheteur.

On a le droit, je pense, de refuser la préemption si le prix est inférieur; mais comment ne pas se faire piéger par méconnaissance du formalisme à respecter ?

- Faut-il envoyer, avant un certain délai, une LR/AR signifiant le refus du prix ?
- Ou simplement ne pas répondre à l'offre ?

Si la ville saisit le juge des expropriation pour demander un arbitrage sur le prix, le vendeur est-il obligé d'aller devant le juge et d'engager un avocat ?

merci

Par **Visiteur**, le **16/08/2018** à **19:28**

Bonjour à vous

Il n'est malheureusement pas possible de vendre sous la condition résolutoire que la mairie

n'exerce pas sa faculté de préempter. En revanche, le propriétaire peut valablement faire insérer dans la promesse de vente une condition suspensive de purge par la commune de son droit de préemption. En clair, la vente ne sera réalisée au profit de l'acquéreur que si la mairie ne préempte pas.

Si le prix proposé par la mairie est inférieur à celui que vous réclamiez, vous avez deux mois pour réagir à cette contre-offre. Vous pouvez donc mettre à profit ce délai pour tenter de négocier. Pour cela, vous pouvez demander son aide à l'Acoonex, une association de défense des intérêts des victimes d'expropriation et des propriétaires de biens préemptés (25 rue Saulnier, 75009 Paris, 01 45 23 28 00, www.acoonex.fr).

Lisez ceci

https://blogavocat.fr/space/paul-guillaume.balay/content/preemption---la-procedure-du-droit-de-preemption-urbain_6468cc66-53fe-4a57-9e0e-66a8d1d57498

Par **morobar**, le **16/08/2018** à **19:35**

Bonjour,

[citation] le propriétaire peut valablement faire insérer dans la promesse de vente une condition suspensive de purge par la commune de son droit de préemption. En clair, la vente ne sera réalisée au profit de l'acquéreur que si la mairie ne préempte pas. [/citation]

Cette disposition est inutile, la préemption c'est le fait du prince.

Vous ne pouvez vendre que si la collectivité a renoncé à son droit de préemption, clause ou pas clause.

EN clair si la collectivité (plus que la commune) préempte, pas de vente.

SI la collectivité ne préempte pas, la vente se poursuit.

Par **delso**, le **16/08/2018** à **19:49**

bonjour,

[citation]Vous ne pouvez vendre que si la collectivité a renoncé à son droit de préemption, clause ou pas clause. [/citation]

oui cela je l'avais compris.

Mais ce qui n'est pas clair, malgré le lien vers le blog de l'avocat donné par pragma, c'est si le vendeur peut refuser de vendre à la ville si celle-ci demande la fixation du prix par le juge des expropriation et que le prix ne convient toujours pas au vendeur.

Comment doit-il procéder dans ce cas, car l'avocat indique que le silence du vendeur, une fois que le juge a fixé le prix, équivaut à une acceptation.