



Emplacement réservé sur parcelle

Par **Pascal95**, le **20/06/2011** à **13:58**

Je souhaite acquérir une parcelle. Après négociation avec le vendeur, nous apprenons (le vendeur et moi-même) que ce terrain est en emplacement réservé par la commune pour extension de zone de loisirs (il y a des terrains de tennis juste à côté). Le vendeur propose donc à la commune d'acheter son terrain (courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception). Aucune réponse de la commune n'a été reçue si ce n'est une demande d'explication sur le prix (volontairement élevé pour dissuader la commune d'acheter afin que je puisse l'acheter ... à un autre prix). Toujours est-il que la commune n'a fait aucune contre-proposition. Ceci se déroulait il y a 4 ans. Aujourd'hui, le propriétaire a besoin de vendre son terrain. Quelles sont les procédures qui nous permettraient de lever cet emplacement réservé (je pense que le délai de réflexion de la commune a été largement dépassé)?

Je vous remercie, par avance, pour vos réponses.

Par **fra**, le **20/06/2011** à **16:38**

Bonjour,

De toutes les manières, si vous voulez acquérir cette parcelle, et qu'elle est située en zone de préemption urbaine, il faudra que le Notaire purge le droit de préemption et si la commune renonce à l'exercer, emplacement réservé ou pas, la vente sera possible.

Par **Pascal95**, le **21/06/2011** à **10:45**

Bonjour et merci pour votre réponse, Maître. Dans le code de l'urbanisme, j'ai lu qu'une fois la commune mise en demeure d'acheter la parcelle, un délai de 12 mois + 3 mois (je ne me souviens plus la raison de ces trois mois) court. Si aucune réponse n'est intervenue (ce qui est le cas dans mon exemple), il suffit que le propriétaire envoie une nouvelle mise en demeure de lever l'emplacement réservé au POS. Au bout d'un mois, le propriétaire peut vendre à qui il le souhaite.

Je me pose deux questions:

1/ Est-ce que le terme "mise en demeure" est obligatoire dans le premier courrier adressé à la commune ?

2/ Le délai d'un mois passé après le deuxième courrier, le notaire doit-il purger ce droit de préemption avant la vente ou lors de la vente ?

Par **fra**, le **21/06/2011** à **11:27**

Bonjour,

L'emplacement réservé est une information délivrée par le P.L.U aux administrés.
La purge du droit de préemption urbain est obligatoire, pour le Notaire, si votre parcelle se situe à l'intérieur de la zone de préemption et que l'aliénation se réalise à titre onéreux.
Il faut voir, avec votre Notaire, comment peut s'organiser cette vente autour de cette question.

Par **Pascal95**, le **21/06/2011** à **14:45**

Merci beaucoup. Je vais donc faire le point avec mon notaire.

Par **Pascal95**, le **27/06/2011** à **14:38**

Bonjour,

La demande de purge du droit de préemption peut-elle remplacer la demande de levée de l'emplacement réservé (comme indiqué dans le code de l'urbanisme) ou est-elle complémentaire ? Si elle est complémentaire, à quel moment la purge doit elle être demandée (avant la demande de levée de l'emplacement réservé, après le mois de délai une fois la demande envoyée ou parallèlement) ?

En fait, je me pose la question de l'incidence que peut avoir cette purge du droit de préemption.

Par **fra**, le **27/06/2011** à **14:50**

Bonjour,

Si une parcelle est considérée par le P.L.U, propre à la Commune, comme emplacement réservé, cela veut dire que cette dernière se [fluo]réserve le droit de l'acquérir à partir du moment où le projet qu'elle compte développer dessus est prêt à être mis à exécution.[/fluo]
Dans ces conditions, face à une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A), si ladite parcelle se situe dans une zone de D.P.U, la Commune devrait, en toute logique, préempter pour ne pas voir cette dernière lui échapper.

En tous cas, une discussion devrait s'ouvrir entre la Commune et votre Notaire pour savoir si le terrain est, en fin de compte disponible ou non, préalablement à votre acquisition.

Par **Domil**, le **27/06/2011** à **14:59**

Et le délai de réponse à la DIA est de deux mois. Passé ce délai, sans réponse, la commune ne préempte pas

Par **Pascal95**, le **27/06/2011** à **15:13**

Merci Maître et merci Domil pour ces précisions qui m'ont permis de lever mes derniers doutes. Je vais donc prendre rendez-vous avec mon notaire dès que possible, action que je n'avais pu entreprendre jusqu'à présent.

Par **lili60**, le **10/12/2014** à **22:10**

Bonjour,

Pourriez-vous confirmer si la réserve est automatiquement levée dans le cas où la mairie ne préempte pas au moment de la DIA lors de la vente d'un bien réservé ?

Merci !

Par **abc60**, le **27/01/2015** à **18:41**

bonjour,

je vous confirme que la purge du droit de préemption est une chose, l'acquisition de l'emplacement quand le projet est mûr du côté de la collectivité, en est une autre ! une renonciation à la préemption (suite à DIA) ne lève pas pour autant l'existence d'un emplacement réservé. Seules deux procédures pour le lever : la procédure de délaissement (le propriétaire met en demeure la collectivité d'acquiescer, si celle-ci refuse, l'ER est levé de plein droit... mais la réponse peut être longue à venir et faire l'objet d'un recours devant le juge), sinon c'est le conseil municipal qui peut par délibération (modification du PLU) retirer l'ER.

bien cordialement

Par **Atahualpa**, le **27/01/2015** à **22:11**

Bonjour,

Un cas similaire :

A ma demande la commune a libéré dans les délais un emplacement réservé en me faisant connaître sa décision de ne pas acheter. Cette commune refuse la demande de détachement d'une parcelle mitoyenne (pour donner un accès à la parcelle initialement placée en emplacement réservé) en arguant qu'elle n'a pas encore modifié son PLU pour supprimer

l'emplacement réservé. Dois je en conclure que l'emplacement réservé ne me permet pas de disposer de mon terrain tant que la commune n'a pas retiré son emplacement réservé de son PLU (bonjour les délais !)
Merci de vos avis éclairés.

Par **lili60**, le **31/01/2015** à **15:50**

Merci de votre réponse abc60.

Par **dépité 84**, le **12/11/2015** à **09:11**

Bonjour, je suis dans le cas D'Atahualpa.

Il y a eut une délibération du conseil municipal indiquant la levée de l'emplacement réservé, mais ceci n'a pas été "acté" dans le PLU.

Dans ces conditions, un permis de construire peut il être instruit?

merci de vos lumières!

Par **magligline**, le **03/02/2017** à **09:59**

la commune n'a pas préempté sur un terrain se trouvant sur un emplacement réservé, elle envisage une délibération pour levée l'emplacement réservé, est ce légale de plus pour que cet emplacement n'apparaisse plus sur le document graphique quel est la procédure
merci de votre aide