



Les droits de la mairie pour une preemption ?

Par **caro07**, le **04/05/2009** à **21:21**

Il y a plus d'un mois nous avons signé le compromis de la vente de notre maison. Entre temps les futurs acquéreurs ont eux aussi vendu et signé le compromis de vente de leur bien. Aujourd'hui nous aprenons que la mairie preempte notre maison ! Alors qu'elle était en vente depuis un an, que notre maison se trouve en face de la mairie et qu'ils sont au courant de la vente depuis le début et qu'ils ne nous ont jamais fait de propositions !!! Le maire a même avoué que c'est en recevant le dossier du notaire (il s'agit donc d'une décision après coup), qu'ils faisaient valoir leur droit de préemption dans le cadre d'un projet non arrêté à ce jour. Sachant que cette mairie a tendance à mettre des batons dans les roues à de nombreux citoyens, à créer des conflits je souhaiterais connaître mes droits exacts et si il y a moyen de "les contrer". En effet, je trouve révoltant qu'une décision de ce type soit prise au dernier moment risquant de laisser ceux qui devaient nous acheter notre maison sans domicile. merci d'avance pour vos renseignements

Par **JULIEN CAHAREL**, le **05/05/2009** à **12:22**

Bonjour à vous,

Il est d'usage que les mairies disposent d'un droit de préemption urbain qui leur permettent de se porter acquéreurs de biens immobiliers en lieu et place d'un tiers. Il s'agit d'un outil de politique foncière classique.

Le plan local d'urbanisme détermine des zones dite "de droit de préemption simple ou renforcée" où la Mairie peut acheter un bien.

Si un particulier vendeur peut, de sa propre initiative, soumettre un bien à la Mairie pour le racheter, le plus souvent, c'est le Notaire qui sera légalement tenu de le faire, une fois le compromis signé.

En ce sens, votre Notaire n'a pas faili à sa mission en proposant le bien à la vente à la Commune, une fois le compromis signé.

Pour autant, le droit de préemption n'est pas le fait du prince, et il n'est ouvert qu'autant que l'opération réponde à un objectif d'utilité publique défini par le plan local d'urbanisme.

La préemption doit être motivée dans la notification qui vous a été faite.

Je vous incite donc à vous rapprocher du Notaire ayant instruit le dossier afin de vérifier que les conditions de forme et de fonds de la préemption par la Mairie ont été respectée. Si tel est le cas, vous serez contraint de vendre à la Commune, mais à défaut de respect, la procédure

serait nulle et Monsieur le Maire serait forclos pour acquérir l'immeuble, vous pourriez alors le vendre librement.

Bien à vous

Par **caro07**, le **05/05/2009** à **14:59**

Bonjour, tout d'abord merci pour votre réponse rapide.

Je suis d'accord sur le fait qu'une mairie disposent d'un droit de préemption urbain qui leur permettent de se porter acquéreurs de biens immobiliers.

Ce qui me questionne c'est la façon dont cela se fait !

En effet, si j'ai bien compris il doit y avoir AU PREALABLE un objectif d'utilité publique défini par le plan local d'urbanisme donc des preuves écrites qu'un projet était en vue ?

Alors que là, le maire nous a informé oralement qu'ils (le conseil et lui) commencent juste à réfléchir à un possible projet...(en fait depuis la réception du courrier du notaire) malgré le fait qu'il était au courant de la vente depuis le début (1 an).

Sachant que plusieurs personnes appartenant au conseil souhaitaient aussi acheter notre maison il y a de quoi se poser des questions !

Depuis notre arrivée et l'achat de notre maison on ne peut pas dire que nous étions en bons termes avec la mairie... nous avons donc de quoi nous interroger, à savoir si il ne s'agirait pas d'un moyen pour nous "embêter"... et par la même occasion faire un arrangement entre eux... Je ne pense pas m'avancer en disant que depuis quelques temps la mairie a tendance à s'octroyer des droits qu'ils n'ont pas, dès qu'il s'agit de propriétaires qui ne sont pas nés sur la commune enfin d'arranger ceux qui sont "de souches".

Pour autant, comme vous le notez, le droit de préemption n'est pas le fait du prince, sauf que la façon dont nous avons été reçu donnait à penser non pas à un prince mais à un roi donnant des faveurs à ses vassaux !

L'acheteur potentiel et nous mêmes ne nous demoralisons pas en sachant que cette mairie ne devrait pas avoir suffisamment de financement étant donné qu'elle repousse de nombreux travaux "appartements locatifs insalubre,..." par manque d'argent. Mais cela nous questionne, d'autant plus sur le fait qu'acheter une maison individuelle nécessiterait une grosse somme d'argent pour la mettre aux normes publiques alors que d'autres travaux attendent depuis X années... Nous en revenons à chaque fois sur la même réponse, à savoir qu'il s'agit d'un arrangement...

En attendant leur réponse définitive nous nous renseignons donc au mieux sur nos droits et je vous remercie donc pour votre aide.

Cordialement,

Par **caro07**, le **06/05/2009** à **10:21**

Bonjour, je viens de me renseigner auprès de mon notaire et d'une connaissance qui est maire et en fait la mairie à TOUS les droits !!!

Elle peut à tout moment prendre ce genre de décision. Finalement le seul côté positif est qu'un compromis ayant déjà été signé ils sont tenus de racheter la maison selon les termes ou la vente pourrait être annulée. En revanche, ils peuvent faire trainer les choses, et recommencer si la vente était annulée au tout dernier moment (si ils ne viennent pas chez le notaire...).

Au final nous sommes toujours en monarchie puisqu'un maire peut non seulement faire capoter une vente mais continuer durant des années à tout bloquer. Nous devons, limite, les remercier (maire et conseil) si ils tiennent leur engagement et achete la maison au lieu de faire durer... c'est écoeurant !!!

"La jalousie est un vilain défaut" sauf que placée entre des mains de personnes qui représentent l'autorité municipale elle est même dangereuse.

Cordialement,