

ma mère à voulu vendre un bien mais la mairie se dit prioritaire

Par **clop**, le **03/02/2009** à **14:03**

bonjour,voila ma mère à voulu vendre un logement a rénové à un allemand nous avons signé un compromis de vente,la vente ne sait pas faite car la mairie se dit prioritaire.Après quelques mois passés et mure réflexion nous ne voulons plus vendre mais faire don de se logement a la fille de mon frère,le problème c'est que la mairie nous dit que nous somme obligé de lui vendre suit au compromis signé.La fille de mon frère n'est telle pas prioritaire, comment faire pour ne pas vendre y a t'il une loi pour nous protéger.merci a l'attente d'une réponse.

Par **ardendu56**, le **03/02/2009** à **21:55**

La mairie fait son droit de préemption

Principes généraux

Dans les procédures d'expropriation, le propriétaire peut être obligé de céder son bien à la puissance publique, même s'il souhaite le conserver. Le droit de préemption obéit à une logique différente. Ici, c'est la puissance publique, principalement la commune, qui s'interpose entre un vendeur et un acquéreur. Le droit de préemption ne concerne donc que les personnes qui souhaitent vendre un bien immobilier.

Le droit de préemption permet donc à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Les zones concernées

Ce droit ne peut intervenir que dans des zones préalablement définies par un acte administratif, qui désigne en même temps le titulaire de droit.

Le plus courant est le droit de préemption urbain (DPU) que la commune peut exercer sur tout ou partie de son territoire.

Par souci de simplification, c'est ce seul DPU qui sera traité ici.

Les motifs invoqués

La collectivité publique ne peut exercer son droit de préemption que dans les zones géographiques bien délimitées au préalable, et uniquement pour mettre en œuvre des opérations d'intérêt général : réalisation d'équipements collectifs, valorisation du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, développement d'activités économiques, etc.

L'exercice du DPU doit toujours préciser le motif invoqué

Les opérations concernées

Le DPU concerne :

- l'ensemble des mutations immobilières à titre onéreux : ventes (quelles qu'en soient les conditions), échanges, apports en société, vente aux enchères volontaires ou forcées dans le cadre de saisies, les cessions de droits indivis à un tiers, etc. Sont donc exclus les transmissions à titre gratuit (donation, succession), les partages de communauté ou de succession, les cessions de droits indivis à un membre de l'indivision.
- tous les types de biens (terrains, constructions, etc.) à l'exception des immeubles achevés depuis moins de dix ans et des logements isolés dans les copropriétés. Mais, même pour ces deux derniers cas, la commune peut instituer un droit de préemption « renforcé » par délibération motivée du conseil municipal.

Les droits du propriétaire

Tout propriétaire peut adresser une simple lettre à la mairie pour savoir si son bien peut faire l'objet d'un DPU.

Si le bien est soumis à un DPU, son propriétaire peut en proposer l'acquisition à la commune, même s'il ne l'a pas encore mis en vente. Il lui suffit d'adresser (en recommandé avec AR) le formulaire appelé « déclaration d'intention d'aliéner » (DIA) qui précise le prix demandé.

- Si la commune accepte, la vente est supposée conclue. Et le prix doit être versé dans les six mois.
- En l'absence de réponse après un délai de deux mois ou en cas de refus express, le propriétaire est libre de son bien.

La commune peut aussi manifester sa volonté d'exercer son droit de préemption mais à un prix inférieur à celui demandé. Elle doit alors engager une procédure de fixation du prix auprès du tribunal de grande instance.

J'espère avoir répondu à vos questions.

Par **clop**, le **03/02/2009** à **22:25**

merci beaucoup pour ces précisions elle m aide bien,je trouve cette loi injuste on enlève le patrimoine a nos enfants dans se cas la.merci encore.

Par **ardendu56**, le **03/02/2009** à **22:28**

Vous pouvez encore refuser ce droit de préemption

Par **sparov**, le **04/02/2009** à **08:43**

[citation]car la mairie se dit prioritaire.[/citation]

Cf. droit de préemption ci-dessus.

Sujet marqué comme résolu.

Bon courage,
A+