



Règles de préemption par une mairie

Par **Louxor_91**, le **03/02/2023 à 18:24**

Bonjour,

une de mes connaissances est en train de vendre l'entrepot de son entreprise dernièrement en cessation d'activité. Il a acheté le terrain et fait construire ce hangar il y a un peu plus d'une vingtaine d'années. Il a trouvé acquéreur à un prix très intéressant; quasi 2M€. La commune où est situé ce terrain fait valoir son droit de préemption à un prix nettement inférieur... 800K€ ! Quelles sont les règles dans une telle situation ? Les communes peuvent faire ce qu'elles veulent ?

Merci

Par **Visiteur**, le **03/02/2023 à 18:36**

Bonjour,

La commune doit acheter au prix de vente prévu, ou négocier.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16>

extrait

[quote]

"La mairie peut décider de renégocier le prix de vente.[/quote]

Dans ce cas, elle a 2 mois à partir de la réception de la DIA pour vous proposer un autre prix par lettre recommandée avec avis de réception.

Vous avez alors 2 mois à partir de l'offre de la mairie pour lui notifier: Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne soit que vous acceptez le prix proposé par elle, soit que vous maintenez votre 1re prix.

En l'absence d'accord sur le prix, vous ou la mairie pouvez faire un recours auprès du tribunal.

(...)

Le notaire doit vous expliquer.

Par **youris**, le **03/02/2023** à **18:46**

bonjour,

pour qu'une commune puisse faire jouer son droit de préemption urbain, il faut qu'elle ait un projet d'intérêt général (article L210-1 du code de l'urbanisme) qui soit mentionné dans la décision de préemption.

certaines communes n'ont pas pu faire jouer son DPU pour ce motif. De mémoire, une commune de la banlieue parisienne préemptait systématiquement même sans projet d'intérêt général , espérant ainsi maîtriser l'augmentation des prix.

Si la commune n'est pas d'accord avec le prix de la DIA et fait une autre proposition de prix, le vendeur a le droit de renoncer à vendre et de conserver son bien comme le précise l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme.

salutations

Par **Marck.ESP**, le **03/02/2023** à **21:26**

Bonsoir

La Cour de cassation estime qu'il n'y a pas d'atteinte au droit de propriété lorsqu'une commune décide de préempter un bien immobilier à un prix moins élevé.

Article et arrêt.

[la-mairie-a-le-droit-de-preempter-votre-logement-a-bas-prix_6ee249a8-ba72-11e8-be44-0755e0b79ca2/](#)

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000037196861/>

Par **Louxor_91**, le **03/02/2023** à **22:52**

Mark Esp il ne s'agit pas d'un logement ! Mais d'un entrepot d'entreprise ! Avec éventuellement de bureaux.

Oui Louxor_91, mais je on reste dans le cadre de la préemption immobilière... Marck

Par **oyster**, le **04/02/2023** à **12:00**

Bonjour,

"La cour de cassation décide qu'il n'y pas atteinte au droit de propriété !.."

La mairie décide dans le cadre d'un projet d'interet général de préempter pour une somme la plus basse possible sachant que le propriétaire ne peut plus donner suite à la proposition à 2 millions d'euros ,et, devrait se contenter de 800 K euros ,

Il reste l'option tribunal ,.

Par **beatles**, le **04/02/2023** à **13:45**

Bonjour,

Effectivement la Cour de cassation n'estime pas *qu'il n'y a pas d'atteinte au droit de propriété lorsqu'une commune décide de préempter un bien immobilier à un prix moins élevé* ; mais estime qu'il n'y a pas d'atteinte au droit de propriété lorsqu'une commune décide, sous certaines conditions, de préempter un bien immobilier à un prix moins élevé admis par un juge.

Cdt.

Par **Louxor_91**, le **05/02/2023** à **18:19**

ok... merci pour vos réponses.