



Question sur le droit de préemption immobilier

Par Polux0101

Bonjour à tous,

Mon ex compagne avec qui je n'étais ni pacsé ni mariée est propriétaire de la maison que nous habitons et nous nous séparons.

Elle souhaite partir et me revendre la maison.

Le prix de vente de la maison me serait très favorable pour diverses raisons (j'ai notamment injecter mon argent personnel dans des travaux) mais nous avons peur que la mairie utilise son droit de préemption au moment de la vente (elle l'a récemment utilisé sur plusieurs ventes récentes car elle est en retard sur son quota de logements sociaux ; elle achète donc des maisons avec certains critères pour les démolir et construire des logement sociaux - dans notre cas, la maison pourrait correspondre à ces fameux critères).

Y a t'il un moyen de m'assurer que la vente se fasse en ma faveur et non en faveur de la mairie ?

Sinon, mon ex compagne peut-elle annuler la vente si la mairie utilise son droit de préemption ?

Je suis ouvert à toute autre suggestion.

Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Pas d'inquiétude, il n'y a pas de droit de préemption urbain dans votre cas. Au passage vous n'allez pas véritablement procéder à une vente, mais à ce qui est juridiquement un partage (les frais sont moins élevés).

Voici ce que dit la loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045210972]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045210972[/url]

Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :

[...]

2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coïndivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

Pour éviter une requalification en donation si le prix est vraiment bas, je vous conseille de justifier le prix bas, par exemple en fournissant au notaire copie des factures. Il mettra le détail de l'arrangement dans l'acte. Ainsi, vous rachèterez le bien à sa juste valeur, moins l'argent que votre compagne vous doit. Ça permettra de justifier le prix en cas de contrôle... et si vous devez revendre, la taxation sur la plus-value sera aussi moins élevée.

Par Nihilscio

Bonjour,

Pas d'inquiétude, je ne suis pas du même avis parce que :

Mon ex compagne avec qui je n'étais ni pacsé ni mariée est propriétaire de la maison que nous habitons et nous nous séparons.

Il n'y a pas de coïndivisaires. La maison est l'entière propriété d'une seule personne. Il ne s'agit donc pas d'une vente de part d'indivision d'un indivisaire à un autre et la commune a un droit de préemption. Si la commune exerce son droit, pour récupérer les sommes investies dans la rénovation de la maison, il faudra faire valoir tout d'abord que le

financement des travaux ne reposait pas sur une intention libérale et ensuite l'enrichissement injustifié si le vendeur ne rétrocédait pas le prix des améliorations à celui qui les a financées.

Par Polux0101

Je confirme que mon ex compagne est propriétaire à 100%, il y aura bien une vente... Je pense donc que Isadore se trompe.

Par Isadore

D'accord, j'ai lu trop vite. En effet, s'il n'y a pas d'indivision, la mairie pourra préempter.

D'un commun accord, votre compagne peut dans tous les cas vous rembourser les sommes investies.

A ma connaissance, si la commune préempte au prix fixé pour la vente, il ne sera pas possible d'y renoncer. C'est en cas d'absence d'accord sur le prix que votre compagne pourrait y renoncer :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006814987]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006814987[/url]

Elle a donc intérêt à fixer un prix de vente correct.

Par Nihilscio

Parlez de votre souci au notaire. La déclaration d'intention d'aliéner doit mentionner le prix de vente. En prévision d'une éventuelle préemption, il faudrait éviter de déclarer un prix de vente qui ne corresponde pas à la valeur de la maison en son état actuel.

Par Polux0101

Bon... ça va être compliqué comme je m'y attendais.
Merci pour vos réponses.

Par Polux0101

Je viens d'avoir une idée :

La maison est constituée de 2 niveaux qui ne communique pas, le rdc est un local professionnel et une cave et le 1er étage est une habitation.

Est-ce que peut être je peux acheter dans un premier temps uniquement le rdc à part.

Vu qu'il y aura 2 propriétaires la mairie ne préemptera pas puisqu'elle ne pourra pas détruire la maison.

Puis quelques temps après j'achète l'étage.

Qu'en pensez-vous ?

Par Nihilscio

C'est une idée. Mais elle est un peu compliquée parce qu'il faudra créer une copropriété avec son état descriptif de division et un règlement de copropriété.

Par AGeorges

Bonsoir,

Vous pouvez aussi regarder là :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045210972/2023-09-10]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045210972/2023-09-10[/url]

Vous avez la liste des cas qui échappent à la préemption.

Par Polux0101

Hélas je ne vois aucun cas qui échappe à la préemption que je puisse appliquer.

Autre idée : peut-être mon ex compagne pourrait dans un premier temps me vendre 50% du bien en indivision et ensuite je racheterais ultérieurement les 50% restants ?

Par AGeorges

Idée intéressante.

Peut-on considérer qu'un propriétaire peut transformer son bien en 100% de parts d'indivision et en vendre une partie à un étranger ?

Dans ce cas, que dire de ça :

La cession de droits indivis n'est soumise au droit de préemption urbain ou en zone d'aménagement différé que lorsqu'elle est consentie à une personne étrangère à l'indivision, en application de l'article L. 213-1, alinea 2, du code de l'urbanisme.

Par nathanb

Faites un bail emphytéotique