Achat d'un terrain

Par Dom2222

Bonjour, je souhaiterais acheter un terrain ayant un procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste en cours.
Serait-il plus judicieux d'attendre la fin de la procédure de la Mairie et d'ensuite essayer de l'acheter en prenant le risque d'une opposition du conseil municipal? Je sais également qu'une deuxième personne serait intéressée?
Ou serait-il préférable/possible que je contacte moi même les propriétaires (il y a 3 personnes) pour leur faire une proposition?
C'est un petit terrain attenant au mien?
Merci beaucoup,
Dominique.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne vois pas ce qui s'opposerait à l'achat. Vous pouvez en faire la proposition aux propriétaires et, s'ils acceptent de vous vendre, vous engager auprès de la mairie à entretenir le terrain ce qui est, je le suppose, votre intention.

Par Isadore

Bonjour,

Ou serait-il préférable/possible que je contacte moi même les propriétaires (il y a 3 personnes) pour leur faire une proposition?
Ce serait sans doute préférable de commencer par là, afin d'éviter que quelqu'un ne vous grille la politesse. Ce terrain ne semble pas intéresser ses propriétaires, ils seront peut-être enclins à vendre.

Si la procédure d'abandon va au bout, vous pourrez toujours tenter de le racheter à la mairie.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si plusieurs personnes sont intéressées, une préférence est accordée si c'est une parcelle boisée limitrophe de la vôtre : est-ce le cas ?

Qu'appelez vous "la procédure de la mairie" ? Est-ce la préemption ? Il y a aussi pour un terrain la SAFER qui peut préempter.

Votre notaire saura vous conseiller sur les démarches et les risques éventuels.

Par Nihilscio

Si la procédure d'abandon va au bout, vous pourrez toujours tenter de le racheter à la mairie.
Quelle procédure d'abandon ?

Ce peut être une action en vue de faire cesser un trouble créé par un manque d'entretien. Elle peut aboutir à ce que la commune débroussaille aux frais des propriétaires mais ne peut entraîner l'expropriation du terrain.

Si c'est une procédure d'entrée en possession d'un bien sans maître, elle peut aboutir à ce que la commune devienne propriétaire du terrain. Mais ce n'est pas possible si des propriétaires sont identifiés.

Préemption de la mairie ou de la SAFER : une préemption suppose une déclaration intention d'aliéner. Généralement cette intention n'est déclarée qu'à la suite d'un acte de vente conclu sous la condition suspensive de la purge des droits de préemption.

Bref : ne pas se perdre en conjectures et prendre contact avec les propriétaires pour leur proposer un achat.

Par Dom2222

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses.

Par "la procédure de la mairie", je parle de l'expropriation (procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste).

Le début du document cite l'article L.2243-1 à L.2243-4 du code général des collectivités? Ensuite "Vu le rapport de Constation ... du 24... établi par le Service Police Pluri communale constatant le défaut d'entretien..."

Oui le terrain est un buisson de 3,5 ares (ancien verger) collé à mon terrain.
Pour la SAFER, cela concerne les terrains un peu plus grand je crois.
Je pose la question car le Maire et un conseiller m'ont déconseillé d'essayer d'acheter le terrain directement car il est en indivision et que la procédure sera très longue et compliquée? Mais je ne sais pas si c'est vrai ou si il y a conflit d'intérêt? Je ne veux pas créer de problème mais j'ai peur de ne pas réussir à l'acheter une fois qu'il sera à la commune.

Concernant les propriétaires, j'avais réussi à en joindre un il y a une dizaine d'année mais elle ne voulais pas vendre? C'est vrai que cela parait plus simple de le racheter à la commune?

Merci pour vos conseils,
Dominique.

Par yapasdequoi

Un ancien verger n'est pas une parcelle boisée (= forêt) donc non il n'y aura pas de préférence pour mitoyenneté.

Et pour quelle raison la mairie se permettrait-elle d'exproprier ? Elle va plutôt le débrousailler et envoyer la facture aux propriétaires identifiés.

Une indivision peut très bien vendre un terrain, il est parfois plus long d'obtenir l'accord de tous, mais avec un prix "attractif, tout est possible...

Pourquoi n'avez vous pas sollicité votre notaire ?

Par Nihilscio

Correction à mon précédent message.

Il s'agit de la procédure d'expropriation introduite à la suite du constat d'un état d'abandon prévue aux articles L2243-1 et L2243-4 du code général des copropriétés territoriales. Elle ne peut aboutir que si la commune justifie d'un trouble. Que le terrain soit en friche n'implique pas nécessairement un trouble. Ensuite, comme le dit Yapadequoi, il faut vraiment que le terrain soit abandonné. S'il est simplement négligé, le maire prend un arrêté, fait faire l'entretien indispensable et envoie la facture aux propriétaires.

La procédure peut être interrompue par la fin de l'état d'abandon. Si vous êtes intéressé par le terrain, plus vous vous manifestez tôt auprès des propriétaires, plus vous aurez de chance de pouvoir l'acquérir. Si vous craignez que le terrain ne vous échappe et que vous ne parvenez pas à prendre contact avec tous les indivisaires, vous pouvez commencer par obtenir un engagement de ceux-ci envers vous.

Vous pouvez mettre fin à l'état d'abandon sans être propriétaire. Vous pouvez le faire en tant que locataire voire en tant que bénéficiaire d'une autorisation d'occupation à titre gratuit.

Vous pouvez imaginer diverses solutions. Prendre les conseils d'un notaire.

Par Dom2222

Merci encore pour toutes vos réponses. Je vais aller voir un notaire.
Bonne soirée, Dominique

Par Burs

Bonjour,
Le code rural permet de devenir propriétaire des terrains en friche ou à l'abandon sous certaines conditions énumérées dans l'article L 125.1 du Code rural.