



## Droit de préemption - rachat après 5 ans

-----  
Par Visiteur

Je m'étais intéressé en octobre 2002 à l'achat d'une ancienne menuiserie situé dans un village des Alpes Maritimes. Ayant signé un compromis de vente et après accord sur la transaction la Mairie du lieu a fait valoir son droit de préemption envisageant d'utiliser le local à des fins sociales.

Or comme six ans plus tard aucune transformation n'a été faite et que entre-temps il y a un nouveau Maire (qui n'a plus l'intention de poursuivre le projet initial) j'ai demandé à la Mairie sous quelles conditions elle était prête à me céder ce local pour le transformer. D'après les informations qui m'ont été communiqué par la dite Mairie, le Maire ne veut plus vendre l'objet qui nous intéresse individuellement, mais en lot avec les deux constructions y attachant. De plus les services juridiques prétendent que le la loi mentionné préciserai que la demande doit avoir lieu avant l'écoulement de cinq années ce qui semble impossible compte tenue que, jusqu'à la dernière minute des travaux peuvent être entrepris. Je serais intéressé d'avoir des précisions sur les solutions intervenues dans des cas identiques. N'avons-nous vraiment plus aucun droit de racheter que la partie qui nous intéressait initialement ? La Mairie n'aurait-t-elle du jamais nous prévenir de la situation avant les cinq ans écoulés ?

Merci bien d'avance et meilleures salutations

-----  
Par Visiteur

Bonjour madame,

La municipalité a malheureusement raison et le Code de l'urbanisme est très clair sur cette question:

Article L213-11 du Code de l'urbanisme:

Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

Autrement dit, non seulement l'administration est libre de faire ce qu'elle veut de ce bien puisque le délai de 5 ans est passé, mais au surplus, quand bien même le délai de 5 ans ne serait pas écoulé, c'est à l'ancien propriétaire que la municipalité fait obligation de proposer le rachat du bien, et non à celui qui voulait acquérir.

La situation est donc mal partie...

Bien cordialement.