



Dpu et levée d'option

Par Martib

Bonjour,

Nous avons acheté une maison il y a 5 ans mais pour des raisons juridiques qui ne nous concernais pas directement, nous n'avons pas pu signer l'acte de vente. Afin de garder cette vente parfaite, nous avons fait une levée d'option auprès du notaire. Aujourd'hui le notaire nous dit que nous ne pourrons plus acheter la maison car la mairie souhaite activer son droit de préemption urbain. Est-ce possible malgré notre levée d'option ?

Par Isadore

Bonjour,

A part si les vendeurs n'étaient pas eux-mêmes propriétaires ou si vous avez une procédure judiciaire en cours il n'aurait jamais fallu attendre aussi longtemps pour signer l'acte de vente.

La mutation immobilière n'ayant pas été publiée au SPF la vente dont vous parlez n'est pas opposable aux tiers. Dans le cas où la mairie serait dans les délais pour préempter elle peut le faire. Pour les tiers les vendeurs sont encore propriétaires du bien.

Pour le reste vous ne donnez pas de détails sur les "raisons juridiques" qui font que cette vente traîne depuis cinq ans.

Par Martib

Merci pour votre réponse.

Effectivement, je n'ai pas donné les raisons juridiques...

C'est une histoire peu commune...

Nous avons signé une promesse unilatéral de vente le 1er juin 2019 avec le vendeur (veuf) et ses 4 enfants(tous majeurs).

À 10 jours de signer l'acte de vente, l'un des vendeur s'est fait assassiner par son mari (le jugement à été prononcé en avril dernier) laissant un petit bébé. Nous ne pouvions plus signer sans cette personne. Suite à cette tragique perte, nous avons levée l'option auprès du notaire en attendant que le jugement soit fait et qu'un tuteur pour l'enfant héritier puisse être désigné.

Le notaire nous a appelé hier pour nous annoncer que le bien intéressait la mairie et qu'elle allait probablement activer leur DPU.

Par Isadore

Ah oui, je comprends le blocage, c'est effectivement peu banal.

Mais au bout de cinq ans il n'y a toujours pas de tuteur pour l'enfant mineur ? On comprend que les vendeurs aient mis du temps à s'organiser et que la vente soit passée au second plan, mais les autorités ont dû s'occuper des intérêts du bébé (qui doit maintenant être scolarisé) si la famille n'a pu s'en charger. Il y a bien un responsable légal qui doit signer les papiers d'inscription à l'école et s'occuper d'autoriser les actes médicaux comme la vaccination.

Ou d'autres difficultés sont encore apparues ?

Le notaire nous a appelé hier pour nous annoncer que le bien intéressait la mairie et qu'elle allait probablement activer leur DPU.

La mairie a deux mois après la déclaration d'intention d'aliéner pour préempter. Elle ne peut pas faire cela n'importe quand et n'importe comment.

Votre affaire est hors normes, je pense que vous devriez voir un avocat. Cinq ans c'est trop long, il faut débloquer tout

cela.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est tragique, mais n'aurait pas du bloquer la vente.
On ne laisse pas un enfant 5 ans sans tuteur

Par Martib

Merci pour votre réponse.
Effectivement, je n'ai pas donné les raisons juridiques...
C'est une histoire peu commune...
Nous avons signé une promesse unilatéral de vente le 1er juin 2019 avec le vendeur (veuf) et ses 4 enfants(tous majeurs).
À 10 jours de signer l'acte de vente, l'un des vendeur s'est fait assassiner par son mari (le jugement à été prononcé en avril dernier) laissant un petit bébé. Nous ne pouvions plus signer sans cette personne. Suite à cette tragique perte, nous avons levée l'option auprès du notaire en attendant que le jugement soit fait et qu'un tuteur pour l'enfant héritier puisse être désigné.
Le notaire nous a appelé hier pour nous annoncer que le bien intéressait la mairie et qu'elle allait probablement activer leur DPU.

Par Martib

Mais au bout de cinq ans il n'y a toujours pas de tuteur pour l'enfant mineur ? On comprend que les vendeurs aient mis du temps à s'organiser et que la vente soit passée au second plan, mais les autorités ont dû s'occuper des intérêts du bébé (qui doit maintenant être scolarisé) si la famille n'a pu s'en charger. Il y a bien un responsable légal qui doit signer les papiers d'inscription à l'école et s'occuper d'autoriser les actes médicaux comme la vaccination.

Cet enfant a eu sa tutelle dans la première année mais le notaire a besoin d'un tuteur Ad Hoc pour la tutelle des biens et des droits.
Notre avocate nous a dit qu'il n'y avait pas besoin de la tutelle, que cette vente était parfaite et qu'elle pouvait être actée.
Mais le notaire n'a jamais rien voulu savoir: Sur la promesse il y avait 5 signatures, il veut 5 signatures sur l'acte.

Votre affaire est hors normes, je pense que vous devriez voir un avocat.
Nous avons pris une avocate qui est très bien et qui nous aiguille comme elle peut depuis près de 4 ans. Elle devrait nous appeler dans la journée.
Je voulais savoir si sur ce forum il était arrivé quelque chose de similaire... Ou du moins des futurs acquéreurs en attente d'un achat et qui aurait levée l'option.
C'est surtout ce point que je ne comprend pas aujourd'hui car à quoi sert vraiment la levée d'option si la mairie peut malgré tout opter pour son dpu ? Elle ne l'avait pas fait il y a 5 ans, notre promesse de vente n'est donc plus valable ?

Merci malgré tout pour vos réponses

Par yapasdequoi

Pour la vente par un mineur, il faut non seulement un tuteur, mais aussi l'autorisation du juge des tutelles.
Manifestement quelqu'un (?) n'a pas su le solliciter à temps...

Mais que votre option soit encore valide ou pas ne change rien au droit de préemption de la mairie.

Par Nihilscio

Bonjour,

La commune avait renoncé à son droit de préemption et vous disposiez de trois ans pour parfaire l'achat par un acte authentique. Ces trois ans étant passés, le propriétaire doit déposer à nouveau une déclaration d'intention d'aliéner et la commune peut alors exercer son droit de préemption.

Référence : article L 312-8 du code de l'urbanisme.

Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2.