



Temps après une notification de préemption

Par Reva

Bonjour, Combien de temps aurons nous pour libérer les lieux et organiser le déménagement alors que nous avons reçu la notification de préemption par huissier ?

Par Isadore

Bonjour,

Pourriez-vous préciser le contexte de cette "préemption" et votre statut ? Parce que bon, avec aussi peu de détails...

Par Reva

Nous avons reçu une signification d'une décision de préemption le 23 juillet par huissier. La décisions est numérotée par l'EPF Occitanie Décision 2024/122 et par la communauté de communes Décision 2024.00049. Nous avons précédemment reçu en recommandé une demande de visite que nous avons refusé puis nous avons reçu ce document de Décision et pour l'instant nous n'avons rien d'autre. nous ne savons pas quel sera le timing pour la suite.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Dans quel cadre a lieu cette préemption ? Vous aviez mis en vente votre bien immobilier ? Le notaire avait informé la commune par une DIA ?

Par Reva

oui nous avons signé au sous seing

Par yapasdequoi

En cas de préemption de la commune, vous pouvez vérifier si cette demande est légitime (projet toujours en vigueur) et éventuellement la contester dans les 2 mois.

Sinon l'acte de vente aura lieu au profit de la commune au lieu de votre acquéreur à une date qui sera définie avec le notaire.

Le jour de la signature, le bien devra être libéré et vous remettrez toutes les clés au représentant de la commune.

Par nathanb

Bonjour,

Vous souhaitez faire quoi ? contester ? ou pas

Par Reva

Non nous ne souhaitons pas contester .

Par Nihilscio

Bonjour,

? pour l'instant nous n'avons rien d'autre. nous ne savons pas quel sera le timing pour la suite.
C'est normal, c'est à vous de vous manifester. Une préemption n'est pas une expropriation. Vous avez le choix, soit d'accepter de vendre soit de renoncer et donc de conserver votre bien.

Si vous gardez le silence pendant deux mois à compter de la réception de la décision de préemption, cela équivaut à une renonciation d'aliéner : article R213-10 du code de l'urbanisme.

Comme vous avez l'intention de vendre, vous devez répondre à l'EDP que vous êtes d'accord. L'acte authentique devra être dressé dans les trois mois qui suivent la notification de votre accord.

Nota : contester n'empêcherait pas la vente. La contestation n'aurait pas d'effet suspensif. Soit vous confirmez votre intention de vendre et l'EPF achète, soit vous renoncez à vendre.

Par nathanb

La contestation, du prix si pas conforme ou du fond de la préemption stop la procédure.
Aucun notaire dressera l'acte authentique pendant une procédure. De plus il faut être deux pour signer on n'est pas dans de l'expro. (Un pratiquant de la préemption)

Par Nihilscio

Je rappelle que la question initiale était en substance : « J'ai signé une promesse de vente et j'ai reçu notification d'une décision de préemption au prix convenu dans la promesse. Comment les choses vont-elle se passer et sous quel délai devrai-je libérer les lieux ? »

La réponse pertinente aurait été : « Si vous acceptez de vendre au titulaire du droit de préemption, il faut le lui faire savoir. Si vous gardez le silence pendant deux mois, cela sera interprété comme une renonciation à vendre, rien ne se passera mais vous serez contraint de conserver la propriété du bien que vous vous apprêtez à vendre. Si vous acceptez la préemption, l'acte authentique transférant le propriété sera dressé dans les trois mois suivant votre acceptation. » N'envisager qu'une éventuelle contestation n'était pas du tout pertinent. C'était sous-entendre que l'alternative était soit de laisser faire le titulaire du droit de préemption soit de contester la décision de préempter pour abus de pouvoir, ce qui est faux, et ainsi induire en erreur l'initiateur de la discussion.

En l'espèce, la personne publique préempte au prix convenu avec l'acheteur évincé. Il n'y a pas matière à contester le prix.

A moins que le vendeur ait une raison particulière de vendre à la personne avec qui il a signé un avant-contrat, il y aurait quelque chose de saugrenu à ce qu'il veuille contester la décision de préempter. Car pour lui finalement peu importe la personne de l'acheteur, ce qui l'intéresse est le prix. Or le titulaire du droit de préemption ne discute pas le prix. C'est surtout l'acheteur évincé par la personne publique ayant préempté qui aurait intérêt à contester.

Cela dit, on peut s'amuser à discuter sur un cas d'école : le vendeur accepte de vendre au titulaire du droit de préemption tout contestant la légalité de la préemption.

Une décision administrative faisant grief peut toujours être contestée.

Pour que la contestation soit recevable il faut :

- opposer un motif de droit selon lequel la décision contestée est illégale,
- attester d'un intérêt à agir.

La contestation de la légalité d'une préemption alors qu'on a accepté de vendre au titulaire du droit de préemption serait certainement difficile à défendre devant le tribunal administratif mais, en théorie, c'est parfaitement imaginable.

Il arrive qu'une décision de préempter soit irrégulière.

L'intérêt à agir n'est pas forcément incompatible avec l'acceptation de vendre au titulaire du droit de préemption. On peut imaginer une situation comme celle-ci :

- il y a nécessité économique à vendre quelle que soit la personne de l'acheteur ;
- le projet de vente initial avait été conçu en raison de la personne de l'acheteur ce qui peut s'expliquer notamment par des liens familiaux ou un projet économique.

Supposons que le vendeur ait accepté de vendre au titulaire du droit de préemption et que la préemption soit contestée devant le tribunal, soit par l'acheteur initialement pressenti soit par le vendeur dans le cas d'école ci-dessus évoqué. La vente se fera. La contestation n'aura pas pour effet de bloquer la vente. Si, après la vente, la juridiction administrative prononce la nullité de la décision de préempter, cela aura pour effet de contraindre le titulaire du droit de préemption à

remettre en vente le bien concerné et à le proposer en priorité d'abord à l'acheteur évincé par la préemption et ensuite à l'ancien propriétaire.