



Délai pour exercice du droit de préemption

Par **niappot**, le **02/03/2019** à **10:10**

Bonjour,

j'ai signé une promesse de vente, chez un notaire, pour **vendre** une maison. Cependant dans le quartier, je sais qu'il y a eu, au cours des dernières années, de nombreuses préemptions par la ville pour se constituer des réserves foncières, afin de construire du logement social. Lors de la signature, j'en ai parlé au notaire qui est aussi chargé d'envoyer à la ville la DIA; et il m'a dit qu'il m'avertirait si je suis préempté.

Voici mes questions:

- 1- Le délai pour préempter est-il de 2 mois calendaires ou de 60 jours ouvrables ?
- 2- Est-ce que le délai court, [s]seulement[/s], à partir de la reception par la ville de la LR/AR (et non pas de la signature de la promesse de vente) ?
- 3- Dans l'affirmative pour la question 2 : le notaire doit-il me renseigner sur la date exacte de reception par la ville de la LR/AR ?
- 4- Si le délai est écoulé, le notaire doit -il demander, malgré tout, une attestation de renoncement à exercer le droit de préemption sur le bien ?

D'autre part est-il exact que lorsque la ville préempte au même prix que celui de l'acheteur, elle en informe le notaire (car la vente doit se faire obligatoirement)

Tandis que si elle veut préempter à un prix inférieur elle en informe directement le vendeur par LR/AR.

merci.

Par **amajuris**, le **02/03/2019** à **14:37**

bonjour,

1)l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme indique:

" Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption."

2) c'est la date de réception de la DIA qui fait débiter le délai.

3) selon les textes c'est le propriétaire qui doit faire cette déclaration mais en pratique, c'est le notaire qui s'en charge, la déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique. je ne connais pas d'obligation pour le notaire de vous informer de la date de réception de la DIA par la mairie.

4) l'article R213-7 indique " Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti par l'article L. 213-2 vaut renonciation à l'exercice de ce droit, donc nul besoin d'une attestation de renonciation. La renonciation peut être expresse ou tacite.

voir ce lien:

<https://www.journaldesmairies.com/UserFiles/File/fiches/2013/la-procedure-du-droit-de-preemption.pdf>

salutations

Par **niappot**, le **02/03/2019** à **21:04**

bonjour,

[citation]

voir ce lien:

<https://www.journaldesmairies.com/UserFiles/File/fiches/2013/la-procedure-du-droit-de-preemption.pdf>

[/citation]

Dans le lien fourni, il est dit qu'en cas de préemption, le paiement du prix peut intervenir dans un délai de 6 mois.

Est-ce que le vendeur préempté doit, lui, quitter le bien même dans l'attente du paiement ?

Par **valparaiso**, le **03/03/2019** à **11:45**

bonjour,

[citation]Est-ce que le vendeur préempté doit, lui, quitter le bien même dans l'attente du paiement ?[/citation]

je pense que tant qu'il n'a pas reçu l'argent, il a le droit de se maintenir dan son habitation.

Par **talcoat**, le **03/03/2019** à **21:07**

Bonjour,
Le délai a été réduit à 4 mois.

Par **niappot**, le **05/03/2019** à **11:06**

Bonjour,

[citation]1)l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme indique:

" Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.".[/citation]

Cela fait exactement 11 semaines que j'ai signé le compromis de vente avec mon acquéreur chez le notaire.

Est-ce que je peux considérer que le maire est désormais forclos pour exercer le droit de préemption ?

Est-ce que le notaire aurait pu être négligent et envoyer la DIA bien plus tard que le jour de la signature à l'étude de la promesse de vente ?

Par **morobar**, le **05/03/2019** à **18:13**

Bjr,

[citation]Cela fait exactement 11 semaines que j'ai signé le compromis de vente avec mon acquéreur chez le notaire.

[/citation]

Pour la computation des délais (c'est ainsi que cela se nomme) voir le code de procédure civile art.641:

==

lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

==

Réception le x/y/2019====> fin du délai le x/y+2/2019

==

11 semaines implique plus de 2 mois même avec juillet/aout.

Par **niappot**, le **05/03/2019** à **18:20**

bonsoir,

[citation]11 semaines implique plus de 2 mois même avec juillet/aout[/citation]

Oui, c'est clair que 11 semaines écoulées depuis la signature du compromis cela correspond à une durée nettement supérieure à 2 mois et donc le maire est forclos pour préempter.

Mais, j'ai un doute sur la date d'envoi des formulaires CERFA de déclaration d'intention d'aliéner par le notaire.

Et comme @amatjuris indique que le notaire n'a aucune obligation de me communiquer cette date.

[citation] je ne connais pas d'obligation pour le notaire de vous informer de la date de réception de la DIA par la mairie. [/citation]

Par **morobar**, le **05/03/2019** à **18:21**

Mais le notaire peut vous répondre quant au calendrier de réitération de l'acte de vente.

Par **morobar**, le **06/03/2019** à **19:21**

[citation]Oui, c'est clair que 11 semaines écoulées depuis la signature du compromis cela correspond à une durée nettement supérieure à 2 mois et donc le maire est forclos pour préempter. [/citation]

Mais non.

Le maire dispose de 2 mois à réception de la DIA.

Les agences n'envoient jamais la DIA, c'est le notaire qui s'en charge.

Par **niappot**, le **06/03/2019** à **19:38**

[citation]Les agences n'envoient jamais la DIA, c'est le notaire qui s'en charge. [/citation]

Il y a malentendu car je n'ai jamais dit que j'étais passé par une agence immobilière pour vendre mon bien.

C'est une vente directe avec signature du compromis de vente [s]chez un notaire[/s].

Compte tenu que ça s'est passé il y a 11 semaines maintenant, j'en déduis que le maire est forclos pour préempter mon bien.

Sauf si le notaire a tardé à envoyer la DIA.

Par **morobar**, le **06/03/2019** à **19:45**

Voila,
Sauf si le notaire a tardé...
Mais bon si la commune avait préempté elle se serait manifesté rapidement et vous le sauriez déjà.
Demandez au notaire de fixer la date de réitération avec votre acquéreur.

Par **niappot**, le **06/03/2019** à **19:53**

[citation]Mais bon si la commune avait préempté elle se serait manifesté rapidement et vous le sauriez déjà.
[/citation]

Comme on m'a dit que la ville doit s'informer sur le prix pour préempter, en demandant une évaluation par le service des domaines, je supposais que cela prenait du temps et que le maire pouvait envoyer la notification de préemption dans les derniers jours, avant d'être forclos.

[citation]Demandez au notaire de fixer la date de réitération avec votre acquéreur.
[/citation]

elle est fixée à juin 2021 car je suis situé dans une zone mise sous l'article 111-8 du Code de l'Urbanisme.

Par **morobar**, le **07/03/2019** à **09:58**

Je préfère laisser la parole au spécialiste urbaniste qui hante ces lieux, mais vous évoquez un sursit à statuer, qui ne peut intervenir qu'après réception de la DIA.
Alors le délai de 2 mois est déjà inopérant.

Par **niappot**, le **07/03/2019** à **10:12**

bonjour,

[citation]Alors le délai de 2 mois est déjà inopérant.
[/citation]

oui c'est ce point que je voudrai éclaircir car le fait d'être dans une zone sous la loi 111-8 est une particularité.