

# **A.S.E. VALLEE DU GARDON**

## **(mai 2014)**

### **PLU d'ANDUZE : Droit de Prémption : Est-vous concernés ?**

**Conseil Municipal du 29 avril 2014 : Délibération n° 2014-6-10 : Institution du droit de prémption :**

**Le Conseil Municipal ...**

Décide d'instituer le droit de prémption urbain simple au bénéfice de la commune sur les secteurs suivants :

**Zones urbaines : Ua – Ub – Uc – Ue - Ut**

**Zones d'urbanisation futures : 1AU – 1AUe – 2AU**

### **LE DROIT DE PREEMPTION**

Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de prémption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal.

Grâce au droit de prémption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement.

#### **Quelle est la différence entre droit de prémption simple et renforcé ?**

Sachez tout d'abord que votre notaire établira la démarche à suivre selon le type de cession et la localisation du bien. Il existe deux champs d'application du droit de prémption : simple et renforcé. De manière simplifiée, si vous êtes dans une zone où le droit de prémption est simple, la vente de votre bien sera soumise à déclaration si :

- votre immeuble est « ancien » (construit il y a plus de 10 ans) - ou le règlement de votre copropriété est récent (créé ou modifié il y a moins de 10 ans)

Si vous êtes dans une zone où le droit de prémption est renforcé, la vente de votre bien sera soumise à déclaration sans prendre en compte ces critères.

#### **Existe-t-il des cessions non soumises au droit de prémption communal ?**

Oui. Votre notaire vous indiquera si votre projet de vente est concerné.

Il faut distinguer deux critères :

Où se situe le bien ? Si votre bien est un terrain situé en dehors du tissu urbain ou d'urbanisation future, il est alors en dehors des périmètres d'application du droit de prémption urbain. Dans ce cas, la vente n'est pas soumise à la transmission préalable d'une DIA en mairie. Il est en revanche utile de préciser que d'autres droits de prémption au profit du Conseil Général ou de la SAFER peuvent parfois exister en dehors des zones urbaines.

Quel est le type de bien ? Tout d'abord si votre bien est en zone de DPU simple, votre projet de vente peut être exempté de déclaration (par exemple, si l'immeuble dans lequel se trouve votre bien a moins de 10 ans voir question précédente). En outre, dans des cas particuliers, certaines cessions sont exemptées de déclaration quelque soit leur localisation (donations, successions, achat sur plan, logement social...).

#### **Sous quel délai ai-je la garantie d'obtenir l'avis de la commune ?**

Selon la loi, la commune dispose pour répondre de deux mois suite à la réception de la D.I.A. avec accusé de réception. Au-delà de ce délai, et en cas d'absence de réponse écrite de la commune, la vente est réputée non préemptée. Nous vous invitons à prendre contact avec votre notaire pour connaître le délai maximal de l'instruction de votre D.I.A. car celle-ci dépend de la date d'envoi.

#### **Est-ce que le délai change selon que mon bien est en D.P.U. simple ou renforcé ?**

Non. Le délai d'instruction de la commune ne varie pas : il est toujours de 2 mois.

#### **Comment cela se passe pour la fixation du prix ?**

1 – Réception de la DIA en mairie après transmission du notaire 2 – Analyse foncière par la commune et consultation du services des Domaines (Ministère des Finances)

A partir de cette étape, plusieurs solutions sont possibles :

3.1 - acceptation aux prix et conditions proposés par vous dans la déclaration d'intention d'aliéner ; 3.2 - proposition d'un autre prix. A défaut d'accord, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

Dans ce dernier cas, vous avez un délai de deux mois, à compter de l'offre pour lui notifier : - soit que vous acceptez le prix proposé, - soit que vous maintenez votre première offre et que le juge de l'expropriation peut être saisi, - soit que vous renoncez à la vente. Le silence gardé pendant deux mois vaut renonciation à l'aliénation.

A ce stade, la commune peut : - soit renoncer expressément ou implicitement à son droit, - soit saisir le juge de l'expropriation dans le délai de quinze jours à compter de la réception de votre réponse. Il doit vous en informer et consigner une somme de 15 % de l'évaluation domaniale.

Le prix sera fixé par le juge comme en matière d'expropriation (sauf particularités). Pendant un délai de deux mois après que la décision judiciaire est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par le juge ou renoncer à la mutation. - Le silence des parties pendant cette période vaut acceptation du prix et transfert de propriété. La renonciation n'est plus possible. - En cas d'accord sur le prix, la vente est parfaite. Un acte authentique doit être dressé dans un délai de trois mois.

***Sachez enfin que le paiement doit être effectué dans le délai de six mois suivant la décision d'acquiescer amiable ou judiciaire. Jusqu'à cette date, vous gardez la jouissance du bien. A défaut, le titulaire du droit de préemption est tenu sur votre demande de rétrocéder le bien***