



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

biens

Question écrite n° 39858

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur les modalités et les conditions d'exercice du droit de préemption par les élus de communes rurales de notre pays. Le droit de préemption est une prérogative importante qui permet d'acquérir la propriété d'un bien par préférence à tout autre acheteur. Cette faculté est notamment justifiée par le nécessaire exercice des missions de service public et d'intérêt général assurées par de nombreux maires et conseillers municipaux au sein de leurs communes. Ainsi, il souhaiterait savoir si un conseil municipal peut décider de préempter un seul et unique bien immobilier alors que ce dernier fait partie d'un lot indivisible et désigné comme tel par un acte notarié. Cette question de l'usage d'un « droit de préemption partiel » dans un tel cas de figure est essentielle compte tenu de la modestie des moyens financiers dont disposent ces communes et de la nécessité pour ces dernières de jouir pleinement de leur droit de préemption.

Texte de la réponse

Le droit de préemption a été institué pour permettre aux communes de disposer des terrains nécessaires à la réalisation de leurs projets d'aménagement et à la mise en oeuvre de leur politique d'urbanisme. Le principe même du droit de préemption est de permettre à une commune de se substituer à l'acquéreur pour acheter le bien vendu. C'est la raison pour laquelle la préemption d'une partie seulement d'un immeuble dont l'aliénation est soumise au droit de préemption urbain n'est pas possible. Une préemption partielle serait susceptible de créer une dépréciation du surplus, non limitée et non indemnisable selon les termes du premier alinéa de l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme et de ce fait contraire au principe d'égalité devant les charges publiques. En application des articles R. 213-8 et R. 213-9 du code de l'urbanisme, le titulaire ne peut répondre à une déclaration d'intention d'aliéner qu'en optant pour l'une des formules suivantes : renoncer à l'exercice du droit de préemption ; acquérir l'immeuble tel qu'il se décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner aux prix et conditions proposés ; offrir d'acquérir ledit immeuble à un prix proposé par lui. L'acquisition partielle d'un bien peut néanmoins être opérée, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation. Dans ce dernier cas, l'indemnité versée au propriétaire peut tenir compte d'une éventuelle dépréciation du surplus lorsqu'il n'est pas fait réquisition d'emprise totale. Le Parlement, dans le débat du projet de loi de solidarité et renouvellement urbains, a adopté un amendement qui devrait permettre à l'avenir une préemption partielle, avec toutefois, deux restrictions : d'une part, une préemption partielle sera possible seulement dans le cas où un bien n'est que partiellement situé dans une zone de droit de préemption urbain ; d'autre part, le propriétaire pourra toujours exiger l'acquisition totale.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39858

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 10 janvier 2000, page 149

Réponse publiée le : 28 août 2000, page 5088