



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## droit de préemption

Question écrite n° 65882

### Texte de la question

M. Jean-Marie Aubron attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la mise en oeuvre du droit de préemption urbain. En effet, l'article R. 213-11 du code de l'urbanisme expose qu'en cas de désaccord sur le prix demandé par le vendeur et celui proposé par le titulaire du droit de préemption, ce titulaire peut dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire (qui maintient son prix de vente) saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation en vue d'obtenir la fixation judiciaire du prix. Au vu de ces éléments, qu'en est-il lorsqu'un droit de préemption urbain est mis en oeuvre par substitution au dernier enchérisseur, lors d'une adjudication obligatoire, avec un prix manifestement trop élevé ? Existe-t-il un moyen pour contester la validité de l'enchère finale pour tendre à rétablir un prix de référence proche de la valeur réelle du terrain, comme cela existe pour les terrains agricoles, par le biais du tribunal paritaire des baux ruraux ? Dans le cas contraire, il lui demande de bien vouloir lui préciser s'il existe des moyens pour faire face à des enchères arbitraires tirant le prix du foncier vers le haut.

### Texte de la réponse

Le troisième alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition, par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudication à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage. Ce principe, issu de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, figurait également dans le texte antérieure, relatif aux zones d'intervention foncière instituées par la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière ; celle-ci prévoyait en effet qu'en cas d'adjudication forcée l'acquisition a lieu au prix de la dernière enchère. Soucieux de mieux garantir les droits des créanciers ou des propriétaires sous tutelle - mineurs ou incapables majeurs - le législateur a élargi en 1985 le dispositif de la loi de 1975 en l'étendant à tous les cas où le recours à l'adjudication est obligatoire, à l'exception de la situation très particulière de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement. Dans ce cas, le droit de préemption est transformé en un simple droit de priorité au profit de la puissance publique qui ne peut donc pas contester le prix résultant des enchères.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Marie Aubron](#)

**Circonscription :** Moselle (8<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 65882

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 17 septembre 2001, page 5317

**Réponse publiée le** : 24 décembre 2001, page 7462