



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

DPU

Question écrite n° 62782

Texte de la question

M. Alain Rodet souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer sur les conditions d'exercice du droit de préemption urbain sur adjudication. Dans ce cadre, la collectivité locale dispose, en application de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme, d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour exercer son droit. Lorsque le prix de vente du bien est supérieur à 75 000 euros, elle a obligation de requérir l'avis du service des Domaines. Celui-ci dispose, en application de l'article 8 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986, d'un délai d'un mois à compter de sa saisine, qui ne peut intervenir qu'à l'issue des dix jours ouverts aux surenchères éventuelles, soit moins de vingt jours avant l'expiration du délai de préemption. L'application de ces textes fragilise la procédure et pourrait avoir des conséquences non négligeables pour les collectivités dans la mise en oeuvre de leurs opérations d'aménagement. Par conséquent, il lui demande s'il ne serait pas possible que soient appliqués aux préemptions sur adjudication les délais prescrits par le code de l'urbanisme à l'article L. 211-5 concernant les préemptions sur ventes libres, soit celui de deux mois à compter de l'adjudication, et d'envisager une modification de l'article R. 213-15 du code de l'urbanisme.

Texte de la réponse

L'exercice du droit de préemption urbain sur les aliénations par adjudications répond à des conditions particulières. Il faut notamment distinguer entre la préemption sur adjudication volontaire et la préemption sur adjudication forcée, c'est-à-dire lorsque cette aliénation par adjudication est rendue obligatoire par un texte législatif ou réglementaire. En cas d'adjudication volontaire, la déclaration d'intention d'aliéner, qui mentionne l'estimation du bien ou sa mise à prix, doit être transmise au moins deux mois avant la date de l'adjudication au titulaire du droit de préemption. Ceci permet à ce dernier, s'il souhaite exercer ce droit, de faire connaître sa décision dans un délai de deux mois avant l'adjudication. Car, en effet, l'adjudication volontaire d'un bien soumis à préemption ne peut intervenir qu'au terme du délai de deux mois accordé au titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision d'exercer ce droit, comme c'est le cas pour toute aliénation volontaire. Les délais sont différents en cas d'adjudication forcée. Cela se justifie essentiellement par le fait qu'en cas d'adjudication forcée l'acquisition du bien par le titulaire du droit de préemption ne peut se faire qu'au prix de la dernière enchère ou surenchère par substitution à l'adjudicataire. Aussi, afin d'informer le titulaire du droit de préemption, le greffier de la juridiction ou le notaire chargé de procéder à la vente doit lui transmettre la déclaration d'intention d'aliéner en lui faisant connaître la date et les modalités de la vente, trente jours au moins avant la date fixée pour la vente. Par principe, le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère intervenue lors de l'adjudication. Cependant, il est possible qu'une surenchère intervienne dans le délai des dix jours qui suivent l'adjudication. Dans ce cas, le délai de trente jours à compter de l'adjudication imparti au titulaire du droit de préemption pour se prononcer est interrompu. Le délai recommence à courir à compter de la date de la surenchère, afin que le titulaire du droit de préemption puisse faire connaître sa décision de se substituer à l'adjudicataire au prix de la surenchère. Le délai de réflexion globale laissée à la

collectivité en cas d'adjudication forcée est donc de deux mois. Il ne paraît pas opportun de rallonger ce délai d'un mois supplémentaire, ce qui maintiendrait pendant plus de deux mois après l'adjudication le propriétaire et l'adjudicataire dans une situation d'incertitude sur le sort de l'aliénation, alors que la collectivité dispose déjà d'un temps d'information comparable à celui applicable dans tous les cas de préemption et qu'il dispose dans ce cas à la différence des autres d'une certitude sur le prix.

Données clés

Auteur : [M. Alain Rodet](#)

Circonscription : Haute-Vienne (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62782

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 avril 2005, page 3634

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8234