



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 52000

Texte de la question

M. Stéphane Demilly attire l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur l'exercice du droit de préemption accordé aux communes. En effet, tel qu'il est défini aujourd'hui, ce droit peut être source de contentieux entre la collectivité et l'acquéreur potentiel, dont le nom peut figurer dans la déclaration d'intention d'aliéner et qui peut s'estimer être victime de discrimination de la part de la collectivité. Une solution possible serait d'imposer l'anonymat de l'acquéreur dans les déclarations d'intention d'aliéner, puisque seuls la localisation du bien à vendre, sa nature et sa destination, sa superficie et son prix sont nécessaires à la collectivité pour qu'elle envisage ou non d'exercer son droit de préemption. Il lui demande par conséquent de bien vouloir lui indiquer sa position sur cette question.

Texte de la réponse

S'agissant des risques de détournement de procédure, l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme indique que le droit de préemption urbain est exercé « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou des opérations » d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1, ou pour constituer une réserve foncière en vue de réaliser ce type d'action ou d'opération. Par ailleurs, toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Ainsi, les décisions de préempter insuffisamment motivées encourent la censure du juge administratif. En outre, comme le rappelle le rapport du Conseil d'État sur le droit de préemption de 2008, le droit actuel est fondé sur la conception selon laquelle « la décision d'exercer le droit de préemption repose sur l'existence d'un projet d'aménagement public, conçu indépendamment des intentions de l'acquéreur potentiel. L'identité de ce dernier n'a donc nullement à figurer dans la déclaration d'intention d'aliéner ». Le droit actuel préserve donc le principe de l'anonymat. Ainsi, l'article R. 213-5 du code de l'urbanisme, applicable aux aliénations soumises au droit de préemption urbain, précise que la déclaration d'intention d'aliéner « doit être présentée en quatre exemplaires et indiquer les prix et conditions de l'aliénation projetée, y compris, s'il y a lieu, le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie ». Il en résulte que l'auteur de la déclaration n'est pas tenu de faire figurer le nom de l'acquéreur éventuel (CE, 6 janvier 1995, époux Fitoussi, n° 123 371). Cette mention n'est utile que lorsque l'on souhaite préciser, pour l'acquéreur évincé, la possibilité de bénéficier du droit de rétrocession mentionné à l'article L. 213-11.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Demilly](#)

Circonscription : Somme (5^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 52000

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Ministère attributaire : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 juin 2009, page 5762

Réponse publiée le : 11 août 2009, page 7943