



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 54183

Texte de la question

M. Jean-Pierre Abelin attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur les règles régissant le droit de préemption. Le droit de préemption accordé aux communes, tel qu'il est défini à ce jour, peut être source de contentieux entre la commune qui souhaite en user et les acquéreurs du bien faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner. Seuls la localisation du bien à vendre, sa nature, sa superficie et son prix sont nécessaires à la prise de décision de préemption par la commune. Bien que facultative, l'identité de l'acquéreur peut apparaître sur la déclaration d'intention d'aliéner envoyée par le notaire ; cette information n'est pas essentielle dans le choix de préempter d'une commune. Rendre l'anonymat de l'acquéreur obligatoire permettrait d'éviter que des personnes puissent s'estimer victime de discrimination et engager un recours contentieux. Cette option lèverait les menaces qui pèsent sur les élus usant du droit de préemption. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire part des intentions du Gouvernement à ce sujet.

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, 16 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. Jean-Pierre Abelin](#)

Circonscription : Vienne (4^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54183

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 : 7 juillet 2009, page 6860

Réponse publiée le : 10 novembre 2009, page 10691