



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

urbanisme

Question écrite n° 7608

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur le cas d'une commune qui a instauré un droit de préemption dans son périmètre urbain. Or afin de se soustraire à ce droit et d'éviter l'obligation de déclarer son intention d'aliéner (DIA), le propriétaire d'un terrain a effectué une donation à la personne n'ayant aucun lien de parenté avec lui, qui souhaitait initialement acheter la parcelle. Elle lui demande s'il ne pense pas qu'il y a là, un possible détournement de procédure. Si oui, elle souhaite connaître les moyens dont dispose la commune, notamment en évoquant le caractère factice de la donation.

Texte de la réponse

Le droit de préemption urbain ne peut, en l'état du droit positif, s'exercer qu'à l'égard des immeubles aliénés à titre onéreux. En sont donc exclues, entre autres, les mutations à titre gratuit, sous la réserve habituelle de la fraude à la loi, telle que la donation déguisée conclue dans le seul but de faire échec au droit de préemption de son titulaire. Pour lutter contre cette pratique, une action en déclaration de simulation peut être engagée devant le juge civil, qui peut faire écarter les effets apparents de l'acte et le requalifier. Il est également possible d'exercer devant ce même juge une action en nullité. Pour ces deux actions, la preuve de l'existence d'une donation déguisée peut être apportée par tous moyens. La voie judiciaire semble donc constituer un outil juridique suffisant pour limiter les problèmes locaux que le détournement de la loi peut entraîner. En outre, la donation déguisée peut être contestée par l'administration fiscale.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7608

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Intérieur

Ministère attributaire : Intérieur

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 16 avril 2013

Question publiée au JO le : [23 octobre 2012](#), page 5873

Réponse publiée au JO le : [30 avril 2013](#), page 4776