



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Droit de preemption

Question écrite n° 3219

Texte de la question

M Aloyse Warhouver demande a M le ministre d'Etat, ministre de l'equipement et du logement, de bien vouloir lui preciser si une propriete privee, implantee a la fois en zone U et en zone NC, peut neanmoins faire l'objet du droit de preemption urbain, lorsque celui-ci est institue. En outre, il souhaiterait savoir si le droit de preemption urbain est applicable aux immeubles dont la date de mise en vente est anterieure a celle de la deliberation du conseil municipal portant instauration de ce droit de preemption.

Texte de la réponse

Reponse. - Dans le cas ou le proprietaire d'une unite fonciere partiellement incluse dans un perimetre de preemption (droit de preemption urbain, zone d'aménagement differe ou perimetre provisoire) entend aliener la totalite de cette unite fonciere par une vente unique, le vendeur souscrit, en application de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme, une declaration d'intention d'aliener concernant la totalite de l'unite fonciere en precisant que seule une partie de l'immeuble est soumise au droit de preemption. A reception de la declaration d'intention d'aliener, le titulaire du droit de preemption peut evidemment renoncer a la preemption et notifier cette decision au vendeur. Le titulaire du droit de preemption ne peut, sous reserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, pretendre exercer ce droit sur la seule partie de l'unite fonciere qui y est soumise. En effet, alors que le proprietaire entend vendre l'unite fonciere par un contrat unique indivisible, l'acquisition partielle par preemption serait de nature a lui creer un prejudice : la valeur du tout peut etre superieure a la somme des valeurs des parties demembrees, le surplus non acquis peut se trouver deprecie, difficilement vendable ou utilisable, voire meme invendable ou inutilisable. Rien ne limite l'importance de ce prejudice des lors que la delimitation des perimetres de preemption et des zones des plans d'occupation des sols n'est pas astreinte a respecter les limites de propriete ou les limites cadastrales. Enfin, ce prejudice n'est pas susceptible d'etre indemne. L'article L 213-4 du code de l'urbanisme s'y oppose expressement en edictant : « A defaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixe : ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire ». Le proprietaire ne peut donc pretendre a aucune indemnisation de depreciation d'un surplus. Ainsi, dans la mesure ou le prejudice non encadre qui pourrait en resulter n'est pas susceptible d'indemnisation, la preemption partielle d'une unite fonciere est inconciliable, dans son principe, avec le principe d'egalite devant les charges publiques. Il en resulte que le titulaire n'est pas fonde a declarer irrecevable la declaration d'intention d'aliener souscrite pour le tout ni a exiger la production d'une nouvelle declaration d'intention d'aliener portant sur la seule fraction du bien soumise au droit de preemption. Il n'est pas plus fonde a poursuivre la procedure de preemption pour cette seule fraction, par exemple en notifiant une offre d'acquérir limitee a ladite fraction. Il ne semble pouvoir etre deroge a cette regle, sous le controle du juge, que dans le cas ou l'unite fonciere aurait ete artificiellement constituee a la seule fin de faire echapper le bien au droit de preemption, etant fait observer que la charge de la preuve devrait en etre apportee par le titulaire. Le titulaire ne peut pas non plus, dans le cadre de la procedure legale de preemption, notifier son intention d'acquérir la totalite a un prix qu'il propose (different par hypothese de celui indique dans la declaration d'intention d'aliener). En effet, la circonstance qu'une meme unite fonciere est comprise pour partie dans un perimetre de preemption et pour partie en dehors n'a pas, par elle-meme, pour

effet de modifier les limites territoriales du droit de preemption correspondant. Ces limites ne peuvent être modifiées que dans les conditions fixées par les articles L 211-1 ou L 212-1. Toute procédure de preemption intéressant un immeuble ou partie d'immeuble en dehors de ces limites serait dépourvue de base légale. Par contre, à l'amiable et hors procédure de preemption, le titulaire peut acheter, sans préjudice du droit des autres acquéreurs. Ainsi, le titulaire se trouve dans l'impossibilité pratique de mener à terme la procédure de preemption. On est en réalité sorti du domaine d'application de la preemption. Il est rappelé, en effet, que la contrepartie du non-versement d'indemnités accessoires (reemploi, dépréciation du surplus), réside dans la liberté reconnue au propriétaire de définir la consistance de ce qu'il vend et de conserver l'initiative de la vente. Aller au-delà dans la restriction du droit de propriété impliquerait d'autres garanties et compensations indemnitaires. Tel est le cas notamment en matière d'expropriation. En ce qui concerne le deuxième point évoqué par l'honorable parlementaire, il est précisé que sont soumises au droit de preemption les alienations dont la date est postérieure à celle de l'entrée en vigueur de l'acte instaurant ce droit, quelle que soit la date de mise en vente.

Données clés

Auteur : [M. Warhouver Aloyse](#)

Circonscription : - Non-Inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3219

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : équipement, logement, du transport et espace

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 octobre 1988, page 2716