

N° 617

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

Enregistré à la Présidence du Sénat le 15 juin 2011

PROPOSITION DE LOI

visant à améliorer et sécuriser l'exercice du droit de préemption,

TEXTE DE LA COMMISSION

DE L'ÉCONOMIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (1),

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Paul Emorine, président ; MM. Gérard César, Gérard Cornu, Pierre Hérisson, Daniel Raoul, Mme Odette Herviaux, MM. Marcel Deneux, Daniel Marsin, Gérard Le Cam, vice-présidents ; M. Dominique Braye, Mme Élisabeth Lamure, MM. Bruno Sido, Thierry Repentin, Paul Raoult, Daniel Soulage, Bruno Retailleau, secrétaires ; MM. Pierre André, Serge Andreoni, Gérard Bailly, Michel Bécot, Joël Billard, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean-Marie Bockel, Yannick Botrel, Martial Bourquin, Jean Boyer, Jean-Pierre Caffet, Yves Chastan, Alain Chatillon, Roland Courteau, Jean-Claude Danglot, Philippe Darniche, Marc Daunis, Denis Detcheverry, Mme Évelyne Didier, MM. Michel Doublet, Daniel Dubois, Alain Fauconnier, Alain Fouché, Serge Godard, Francis Grignon, Didier Guillaume, Michel Houel, Alain Houpert, Mme Christiane Hummel, M. Benoît Huré, Mme Bariza Khiari, MM. Daniel Laurent, Jean-François Le Grand, Philippe Leroy, Claude Lise, Roger Madec, Michel Magras, Hervé Maurey, Jean-François Mayet, Jean-Claude Merceron, Jean-Jacques Mirassou, Robert Navarro, Louis Nègre, Mmes Renée Nicoux, Jacqueline Panis, MM. Jean-Marc Pastor, Georges Patient, François Patriat, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislav Poniatowski, Marcel Rainaud, Charles Revet, Roland Ries, Mmes Mireille Schurch, Esther Sittler, Odette Terrade, MM. Michel Teston, Robert Tropeano, Raymond Vall, René Vestri.

Voir le(s) numéro(s) :

Sénat : 323 et 616 (2010-2011)

PROPOSITION DE LOI VISANT À AMÉLIORER ET SÉCURISER L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

TEXTE DE LA COMMISSION

Article 1^{er}

- ① L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :
- ③ « Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des éléments, fixés limitativement par décret, permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. » ;
- ④ 1° *bis (nouveau)* Le troisième alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :
- ⑤ « Le délai est interrompu à compter de la réception de la demande visée au premier alinéa. Il reprend à compter de la réception des éléments par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. » ;
- ⑥ 2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision dudit titulaire est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le vendeur la transmet aux fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- ⑧ « Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

- ① L'article L. 213-2-1 du même code est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-2-1.* – L'obligation prévue à l'article L. 213-2 est applicable en cas d'aliénation d'un bien situé seulement pour partie à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institués en application du présent titre.
- ③ « Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'un bien compris à l'intérieur d'une partie de commune visée au premier alinéa.
- ④ « Dans le cas où la préemption partielle rendrait le bien impropre à la vente, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble du bien. »

Article 2

- ① Le premier alinéa de l'article L. 213-7 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Toutefois, s'il a saisi le juge de l'expropriation, il ne peut, sous réserve de la découverte de vices cachés, renoncer à l'exercice de son droit que si le prix fixé par le juge est supérieur de 10 % à l'estimation des services fiscaux. »

Article 3

- ① I. – L'article L. 211-5 du même code est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;
- ④ 2° Le cinquième alinéa est abrogé.
- ⑤ II. – L'article L. 212-3 du même code est ainsi modifié :
- ⑥ 1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑦ « En cas d'acquisition, les dispositions de l'article L. 213-14 sont applicables. » ;
- ⑧ 2° Le cinquième alinéa est abrogé.
- ⑨ III. – L'article L. 213-14 du même code est ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. L. 213-14.* – En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la date à laquelle sont intervenus le paiement et l'acte authentique.

- ⑪ « Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.
- ⑫ « En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, le vendeur peut aliéner librement son bien, après avoir fait prononcer, si le transfert de propriété est intervenu, l'annulation de la vente. »

Article 4

- ① Le premier alinéa de l'article L. 213-8 du même code est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration.
- ③ « Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il doit déposer une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. »

Article 5

- ① L'article L. 213-11 du même code est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :
- ③ « Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés à un usage visé à l'article L. 210-1 qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;
- ④ 2° Au deuxième alinéa, les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « à d'autres usages que ceux visés à l'article L. 210-1 ».

Article 6

- ① Après l'article L. 213-11 du même code, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-11-1.* – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.
- ③ « Le prix proposé pour la rétrocession vise à rétablir, sans enrichissement sans cause de l'une des parties, les conditions de la

transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.

- ④ « À défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.
- ⑤ « Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droits de l'ancien propriétaire ou à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien. »

Article 7

- ① L'article L. 213-12 du même code est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-12.* – En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11 ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ③ « En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11 ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien peut saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ④ « Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ⑤ « L'action en dommages et intérêts visée au présent article se prescrit par cinq ans :
- ⑥ « 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;
- ⑦ « 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. »