

N° 155

---

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2011-2012

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 6 décembre 2011

## PROPOSITION DE LOI

*visant à améliorer les règles de transmission de la déclaration d'intention d'aliéner,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Roland POVINELLI, Jean BESSON, Yves CHASTAN, Mme Dominique GILLOT, M. Jean-Pierre MICHEL, Mme Françoise CARTRON, MM. Robert NAVARRO, Serge LARCHER, Jean-Claude LEROY et Jean-Pierre DEMERLIAT,

Sénateurs

*(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le droit de préemption constitue aujourd'hui un outil utile, en complément de la procédure d'expropriation, pour les collectivités qui souhaitent mener à bien des projets d'aménagement. Avant toute vente entrant dans le champ d'application du droit de préemption, la déclaration d'intention d'aliéner est une démarche obligatoire auprès de la commune. Cette procédure présente divers aspects, à la fois favorables à la commune et aux acquéreurs potentiels, qu'il convient d'encadrer.

### **Sur la notification du nom de l'acquéreur potentiel dans la D.I.A**

*L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme stipule que « Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur départemental des finances publiques, 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. »*

Confirmé par l'article R. 213-5 du même code, il en résulte que l'auteur de la déclaration n'est pas tenu de faire figurer le nom de l'acquéreur éventuel. C'est d'ailleurs la position du Conseil d'État (6 janvier 1995, époux Fitoussi, n° 123371).

Par conséquent, le titulaire du droit de préemption ne saurait être obligé de notifier sa décision à l'acquéreur évincé. Il convient toutefois de souligner que la mention dans la DIA du nom de l'acquéreur évincé permet à celui-ci de bénéficier **du droit de rétrocession** mentionné à l'article L. 213-11 du Code de l'urbanisme ; ce texte prévoit en effet que si le titulaire du droit de préemption qui a acquis le bien décide, dans un délai de cinq ans, d'utiliser ou d'aliéner ce bien à des fins autres que celles pour lesquelles le droit de préemption a été institué, il doit proposer à l'ancien propriétaire et, à défaut, à l'acquéreur évincé dont le nom était inscrit dans la déclaration, d'acquérir le bien en priorité.

Il s'agit donc de garantir, par l'obligation qu'aurait le propriétaire de mentionner le nom de l'acquéreur potentiel dans la D.I.A, la possibilité pour ce dernier de bénéficier de son droit de rétrocession.

### **Sur la communication de la déclaration d'intention d'aliéner au titulaire du droit de préemption**

Par un arrêt du 8 octobre 2008, la Cour de Cassation a jugé que le propriétaire d'un bien n'est pas tenu de déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner en cas de vente à un autre acquéreur dès lors que le prix et les conditions de l'aliénation projetée ne sont pas modifiés.

Cette jurisprudence est préjudiciable au titulaire du droit de préemption. En effet, la renonciation à son droit de préemption, à une période donnée, ne présume pas d'un refus futur. À titre d'exemple, une vente peut ne pas être réalisée alors que la commune avait renoncé à préempter. Cette situation peut mener à une nouvelle aliénation. Les projets communaux, l'intérêt public et finances communales pouvant évoluer, il est donc nécessaire, quand bien même la commune ait renoncé dans un premier temps à préempter, que le propriétaire du bien transmette systématiquement, à chaque aliénation, une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner, quels qu'en soient le prix, les conditions d'aliénation et le nom de l'acquéreur potentiel.

Cette obligation permettra au titulaire du droit de préemption de gérer au mieux la maîtrise de son territoire, au service de l'intérêt général.

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

- ① L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° À la seconde phrase du premier alinéa, après les mots : « comporte obligatoirement » sont insérés les mots : « le nom de l'acquéreur potentiel, ».
- ③ 2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Lorsque l'acquéreur potentiel, après que la commune ait renoncé à son droit de préemption, renonce à son tour à l'acquisition, le propriétaire est tenu de déposer une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner en cas de nouvelle aliénation et ce même si le prix et les conditions de l'aliénation projetée ne sont pas modifiés. »