

N° 412

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 1996-1997

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 26 juin 1997.
Enregistré à la Présidence du Sénat le 9 septembre 1997.

PROPOSITION DE LOI

*relative au droit de préemption et modifiant
les articles L. 211-1 et L. 213-4 du code de l'urbanisme,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Daniel ECKENSPIELLER, Michel ALLONCLE, Louis ALTHAPÉ, Jean BIZET, Paul BLANC, Robert CALMEJANE, Désiré DEBAVELAERE, Michel DOUBLET, Hilaire FLANDRE, Charles GINÉSY, Daniel GOULET, Georges GRUILLOT, Hubert HAENEL, Bernard HUGO, Roger HUSSON, André JOURDAIN, Alain JOYANDET, Gérard LARCHER, Dominique LECLERC, Maurice LOMBARD, Philippe MARINI, Mme Nelly OLIN, MM. Joseph OSTERMANN, Jacques OUDIN, Roger RIGAUDIÈRE et Alain VASSELLE,

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Affaires économiques et du Plan, 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 est un mécanisme qui permet à la collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant, à l'occasion d'une aliénation portant sur ledit bien, à l'acquéreur et ce, afin de l'utiliser pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement. » (1)

L'exercice de cette faculté est cependant parfois contrarié.

En effet, lorsqu'une collectivité désire user du droit de préemption urbain dont elle dispose, elle ne peut le faire jouer que si le bien immobilier qui lui est nécessaire se situe, pour toute sa superficie, dans le périmètre autorisé à ce droit de préemption urbain (2).

La jurisprudence administrative (3) décide, en effet, que le droit de préemption tombe, purement et simplement, lorsqu'une fraction, même minime, du bien immobilier en cause excède les limites territoriales fixées au droit de préemption.

Pour que la réalisation des opérations d'intérêt général conduites par la commune ne se trouve pas compromise, il convient de modifier le code de l'urbanisme afin d'autoriser une préemption partielle d'une même unité foncière.

Il faut cependant veiller à sauvegarder la volonté et les intérêts du propriétaire cédant son bien. Ses droits seraient lésés si la collectivité se contentait d'acquérir une partie seulement de l'unité foncière dont le propriétaire cherche à se séparer, car en remettant en cause l'indivisibilité de la mutation, on risque de lui causer un préjudice.

La révision proposée permet à la collectivité de recourir à une préemption partielle, mais en contrepartie, le vendeur se voit autorisé

(1) Pierre Soler-Couteaux, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 1996, p. 242.

(2) Article L. 211-1 du code de l'urbanisme (zones urbaines et zones d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation de sols ; tout ou partie de son territoire couvert par un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur).

(3) Conseil d'Etat, 29 juillet 1983. Association de défense et de sauvegarde de Kergavarec, AJDA 1984, p. 52/Conseil d'Etat, 23 juin 1995, commune de Bouxières-aux-Dames, requ. n° 128151, BJD 3/95, p. 231.

à demander, s'il le désire, l'acquisition, par la collectivité, de la fraction non préemptée de l'unité foncière.

En cas de différend portant sur la valeur du bien, le prix d'acquisition est fixé conformément à la procédure régissant l'exercice du droit de préemption. L'article L. 213-4 du code de l'urbanisme est cependant révisé pour prévoir expressément une indemnisation complète du propriétaire, au nom du principe d'égalité devant les charges publiques.

Pour éviter un usage abusif des nouvelles dispositions, il est réaffirmé que la préemption doit être justifiée par la réalisation d'une opération d'aménagement précise.

Il vous est donc demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme il est inséré, après le premier alinéa, deux nouveaux alinéas ainsi rédigés :

« Toutefois, lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement précise le nécessite, et par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption à la seule fraction comprise dans le périmètre territorial fixé par le premier alinéa d'une unité foncière.

« Un propriétaire peut, dans le cas prévu à l'alinéa précédent, exiger que la commune se porte acquéreur de la fraction non préemptée de l'unité foncière dans les conditions prévues à l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme. »

Article 2

Dans l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, il est inséré après le premier alinéa un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il est fait application de l'article L. 211-1, alinéa 3, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la parcelle restante de l'unité foncière. »

Le Sénat sur internet : <http://www.senat.fr>

minitel : 3615 - code SENATEL

L'Espace Librairie du Sénat : tél. 01-42-34-21-21

Imprimé pour le Sénat par la Société Nouvelle des Librairies-Imprimeries Réunies
5, rue Saint-Benoît, 75006 Paris

ISBN 2-11-101287-4



9 782111 012875

ISSN 1240-8425

Prix de vente au public : 4 F