



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Ventes et échanges

Question écrite n° 1757

Texte de la question

M. Gerard Vignoble attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme sur certains problèmes d'interprétation que pose l'application du décret no 93-751 du 27 mars 1993 completant le code des communes et relatif à la vente de terrains constructibles ou de droits de construire consentis à des personnes privées par les collectivités locales. Il lui pose les questions suivantes : la publication de l'avis prévu par la loi et le décret d'application purge-t-elle la nullité encourue, même si le contenu de cet avis n'est pas totalement conforme au texte ? En cas de réponse positive, qu'entend-on par « diffusion » par voie d'affiches ? Cette partie de la publication a-t-elle ou non une incidence sur l'accomplissement de cette formalité ? En cas de réponse négative, quelles sont les précisions à apporter quant à la « nature » du bien et des droits cédés et quant aux « caractères » de ceux-ci ? En particulier, doit-on se placer au moment de l'avis ou à celui de la future vente ? La superficie, les servitudes, la constructibilité, le type d'activité autorisée sont-ils les seuls éléments à mentionner pour que l'avis soit considéré comme valable ? S'agissant des conditions de vente, doit-on, pour la validité de l'avis, mentionner les conditions de la promesse de vente préalable, s'il en est faite une ? Les conditions suspensives, les conditions de paiement doivent-elles être précisées et dans quel détail ? Après la conclusion d'une promesse de vente, un nouvel avis doit-il être publié si les surfaces ou les délais viennent à être modifiés lors de la vente ? Si un délai important, par exemple de plusieurs années, s'écoule entre la publication de l'avis et la date à laquelle la vente peut intervenir, peut-on considérer la publicité prévue par la loi comme accomplie valablement, alors surtout qu'elle aurait été faite en vue d'une promesse de vente ? Si la vente est envisagée au bénéfice d'une autre personne privée que celle retenue pour bénéficier d'une promesse après l'avis régulièrement publié, doit-il être procédé à un nouvel avis ?

Texte de la réponse

L'article 51 de la loi no 93-122 du 29 janvier 1993 dite « loi Sapin » vient d'être abrogé, par la loi no 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction. Cette abrogation prive le décret no 93-751 du 27 mars 1993 de tout fondement législatif et met un terme à son application. La même loi valide en outre les ventes des collectivités territoriales et des organismes locaux d'économie mixte qui entrent dans le champ d'application de l'article 51 et sont intervenues entre la date de publication de la loi du 29 janvier 1993 et la date d'entrée en vigueur de la loi du 9 février 1994, mais qui n'auraient pas satisfait aux formalités de publicité prévues par l'article 51 précité. Conscient des difficultés rencontrées dans la pratique pour le respect des obligations de publicité et d'information prévues par cet article 51 et du ralentissement voire du blocage de nombreuses opérations d'aménagement, le Gouvernement ne s'est pas opposé à l'initiative du Parlement. Celle-ci, en effet, ne visait pas l'objectif de transparence posé par la loi du 29 janvier 1993 mais, avant toute chose, à réduire l'insécurité juridique affectant les ventes de terrains constructibles et de droits de construire des collectivités territoriales et des organismes d'économie mixte auxquels elles participent. Comme cela avait été annoncé au Parlement, un groupe de travail vient d'être mis en place afin d'élaborer une procédure plus simple et plus efficace permettant au Gouvernement de proposer au Parlement une nouvelle rédaction législative. Ce groupe de travail, qui s'est réuni pour la première fois le 16 février 1994, associe toutes les parties concernées :

elus, professionnels (notaires, geometres-experts, lotisseurs, ameneurs, promoteurs-constructeurs,...) et les differents departements ministeriels. Ses travaux vont s'organiser autour de quatre axes : ne pas alourdir le dispositif juridique existant en matiere de publicite de cessions de terrains constructibles ou de droits a construire, determiner le moment le plus approprie pour la mise en oeuvre de l'acte juridique assurant la transparence des transactions, definir le seuil de pertinence economique a partir duquel la procedure est necessaire, determiner l'organisme responsable de la publicite et les voies de recours ouvertes aux tiers.

Données clés

Auteur : [M. Vignoble Gérard](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1757

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : équipement, transports et tourisme

Ministère attributaire : équipement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 1993, page 1490

Réponse publiée le : 4 avril 1994, page 1688