



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Ventes et échanges

Question écrite n° 5638

Texte de la question

M. Michel Hannoun attire l'attention de M. le ministre du logement sur l'application de la loi du 29 janvier 1993, dite « loi Sapin » dans le secteur du logement. L'article L. 311-8 du code des communes, modifié par cette loi dans son article 51, et les articles R. 311-16 et R. 311-17 du même code, modifiés par son décret d'application no 93-751 du 27 mars 1993, imposent aux collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics, leurs concessionnaires ou SEML de publier un avis préalable à la vente de terrains à bâtir ou de droits à construire, valant offre publique de vente. Seulement, il n'a pas été alors précisé s'il y a lieu de procéder à la publication de cet avis préalablement à la vente d'un immeuble bâti destiné à être remis en état d'habitabilité et dont l'importance des travaux équivaut à une reconstruction (assimilée à une vente de terrain à bâtir au regard de la TVA). Il lui demande donc s'il lui serait possible de lui apporter les précisions nécessaires à la bonne interprétation des textes ou de lui préciser s'il envisage de publier des textes réglementaires complémentaires.

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 : élus, professionnels (notaires, géomètres-experts, lotisseurs, aménageurs, promoteurs-constructeurs,...) et les différents départements ministériels. Ses travaux vont s'organiser autour de quatre axes : ne pas alourdir le dispositif juridique existant en matière de publicité de cessions de terrains constructibles ou de droits à construire, déterminer le moment le plus approprié pour la mise en œuvre de l'acte juridique assurant la transparence des transactions, définir le seuil de pertinence économique à partir duquel la procédure est nécessaire, déterminer l'organisme responsable de la publicité et les voies de recours ouvertes aux tiers.

Données clés

Auteur : [M. Hannoun Michel](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5638

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : équipement, transports et tourisme

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 13 septembre 1993, page 2886

Réponse publiée le : 4 avril 1994, page 1689