



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Droit de preemption

Question écrite n° 5836

### Texte de la question

M. Serge Charles attire l'attention de M. le ministre du logement sur les problèmes posés par le droit de préemption urbain en cas de vente de gré à gré d'un immeuble dépendant d'une liquidation judiciaire, dont la vente a été autorisée par le juge-commissaire, conformément à la loi du 25 janvier 1985 sur les procédures collectives. Il est rappelé que l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, dans son alinéa 1er, institue un droit de préemption en cas d'aliénation volontaire à titre onéreux d'un bien. Les ventes d'immeubles opérées dans le cadre de l'article 154 de la loi du 25 janvier 1985 et des articles 125 à 138 du décret n° 85-1387 du 27 décembre 1985 ont lieu « suivant les formes prescrites en matière de saisies immobilières », le juge-commissaire fixant toutefois la mise à prix et les conditions essentielles de la vente. Le juge-commissaire peut également « si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, autoriser la vente, soit par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe, soit de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine ». Le juge-commissaire a donc le choix entre la vente par voie de saisie immobilière, la vente par voie d'adjudication amiable et la vente de gré à gré. S'il choisit la voie de l'adjudication, il ne s'agit donc pas d'une adjudication « rendue obligatoire par une disposition légale ou réglementaire » au sens de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme et qui serait, de ce fait, soumise au DPU (Vé instruction du 9 mai 1988) puisqu'il est possible de choisir une autre forme de vente. Quelle que soit la forme adoptée - adjudication sur saisie immobilière, adjudication amiable ou vente de gré à gré - le critère déterminant est le critère volontaire ou force de la vente pour apprécier si l'opération de l'article 152 de la loi du 25 janvier 1985, le jugement qui prononce la liquidation judiciaire, porte de plein droit dessaisissement, pour le débiteur, de l'administration et de la disposition de ses biens. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés par le liquidateur qui représente les créanciers. Il apparaît difficile de voir, dans une vente qui ne résulte pas d'une manifestation du propriétaire, une « aliénation volontaire ». Le principe même de l'admission d'un droit de préemption dans cette hypothèse est contestable. En effet, reconnaître le droit de préemption à ses titulaires habituels dans une telle hypothèse signifie accepter la possibilité de discuter le prix ou de le faire fixer par le juge de l'expropriation, alors que le prix, préalablement, a été fixé par un autre juge judiciaire, le juge-commissaire. Certaines communes exercent de fortes pressions afin que le mandataire chargé de réaliser la vente notifie une déclaration d'intention d'aliéner au titulaire du droit de préemption. Il serait donc souhaitable que le ministre intéressé apporte une solution tranchée dans le domaine qui déroute « la pratique ». Une réponse ministérielle n° 34445, JO du 18 avril 1988, Débats, Assemblée nationale, Questions et Réponses, p. 1665, avait indiqué, sur ce même problème, que la « question posée nécessitait un examen approfondi en étroite liaison avec les services de la Chancellerie, et que cette étude sera conduite dans les meilleurs délais... ». Une réponse ultérieure (réponse écrite n° 50939, JO, Débats, Assemblée nationale, 25 mai 1992, p. 2355) indique, quant à elle, « qu'une réflexion doit être très prochainement conduite avec le ministère de l'équipement à la lumière de l'audit du Conseil d'État sur le droit de l'urbanisme et que ces questions ne manqueront pas d'être abordées... ». Qu'en est-il à l'heure actuelle de ces concertations annoncées ?

### Texte de la réponse

Les ventes d'immeubles ne sont pas soumises au droit de preemption urbain lorsqu'elles sont comprises dans un processus de liquidation de societe car elles ne revetent pas un caractere volontaire. En effet, l'article 152 de la loi no 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et a la liquidation judiciaire des entreprises precise que « le jugement qui prononce la liquidation judiciaire emporte, de plein droit, a partir de sa date, dessaisissement, pour le debiteur, de l'administration et de la disposition de ses biens ». Les articles suivants organisent les modalites de realisation de l'actif et laissent le juge-commissaire choisir les modalites de la vente. Une reflexion est actuellement en cours dans les services du ministere de l'equipement, des transports et du tourisme qui devrait se concretiser par un projet de loi reformant le code de l'urbanisme, notamment sur les droits de preemption urbains. Il est envisage de le déposer au Parlement a la session de printemps en 1994.

## Données clés

**Auteur :** [M. Charles Serge](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 5836

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 septembre 1993, page 3011

**Réponse publiée le :** 3 janvier 1994, page 59