ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

droit de préemption

Question écrite n° 45803

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann demande à M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer de lui préciser si une DIA (déclaration d'intention d'aliéner) peut, au titre des modalités de la cession, vente amiable, distinguer le prix de l'immeuble, le prix des meubles meublants, le coût d'intervention des intermédiaires (agence immobilière) et dans l'affirmative, quel est le prix que la collectivité doit prendre en compte, celui de l'immeuble seul ou le prix global de la cession.

Texte de la réponse

Les articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme prévoient que la déclaration d'intention d'aliéner, par laquelle le propriétaire d'un bien soumis à préemption manifeste son intention de l'aliéner, indique de manière obligatoire les prix et conditions de l'aliénation projetée. Ce sont ces prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner qui lient le titulaire du droit de préemption lorsque celui-ci décide d'acquérir un bien aux prix et aux conditions de la déclaration d'intention d'aliéner. Le coût de la cession peut être exprimé de manière globale ou être ventilé (prix de l'immeuble, contre-partie, différentes dépenses liées à l'aliénation...). La Cour de cassation a estimé que ne pouvaient être opposées au titulaire du droit de préemption que les conditions de la vente expressément prévues dans la déclaration d'intention d'aliéner. Ainsi, en l'absence d'indication sur le montant des honoraires de l'agence dans la déclaration d'intention d'aliéner, la commune titulaire du droit de préemption n'est pas tenue au-delà des conditions financières figurant dans la déclaration (civ. 3e, 10 mars 1993 : bull. civ. III : AJPI 1994, 931, note Le Coq). La rémunération des intermédiaires doit donc figurer dans la déclaration d'intention d'aliéner pour être opposable au titulaire du droit de préemption. Le titulaire du droit de préemption devra prendre en compte le montant global de la cession et non le seul prix de l'immeuble. S'agissant des meubles meublants, ils n'ont pas à figurer dans la déclaration d'intention d'aliéner, puisqu'ils sont, de part leur nature mobilière, exclus du champ d'application des droits de préemption du code de l'urbanisme.

Données clés

Auteur : Mme Marie-Jo Zimmermann
Circonscription : Moselle (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 45803
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : équipement
Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 10 août 2004, page 6181
Réponse publiée le : 12 juillet 2005, page 6947