



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

DPU

Question écrite n° 7253

Texte de la question

M. André Schneider attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les conditions d'application de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme selon lequel « sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, etc. ». Afin de garder tout son sens à cette disposition trop facile à contourner dans la pratique, il lui demande de bien vouloir en rappeler la portée et les limites.

Texte de la réponse

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, que cite l'honorable parlementaire, prévoit que les aliénations à titre onéreux de biens immobiliers, les cessions de droits indivis portant sur un bien immeuble bâti ou non, sauf lorsqu'elles sont consenties à un coïndivisaire, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire sont soumises au droit de préemption, lorsque le bien est situé dans un périmètre de droit de préemption urbain ou de zone d'aménagement différé. Les ventes forcées étaient autrefois exclues du champ d'application du droit de préemption (CE, 27 octobre 1999, commune de Houdan c/ Mme Lhémy). Il en était de même des terrains qui n'étaient que partiellement situés dans une zone de préemption (CE sect., 23 juin 1995, commune de Bouxières-aux-Dames, recueil p. 273). Ces exclusions ont été supprimées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Les aliénations exclues du champ d'application des droits de préemption sont limitativement énumérées par l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme. Ce sont les aliénations décidées dans le cadre d'un plan de redressement ou de la liquidation d'une entreprise, dans les conditions définies par le code de commerce ; les aliénations effectuées à des conditions de prix particulières qui excluent la possibilité d'une substitution du titulaire du droit de préemption à l'acquéreur (vente d'appartements par les organismes d'habitation à loyer modéré, ventes en l'état futur d'achèvement, les parts des sociétés d'attributions donnant vocation à l'attribution d'un local dans un immeuble construit depuis moins de dix ans et les cessions d'immeubles à l'issue d'un contrat de crédit-bail immobilier). Sont en outre exclus du champ d'application du droit de préemption urbain, en application de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, les lots de copropriété, lorsque la copropriété a été créée depuis plus de dix ans, les parts des sociétés d'attributions donnant vocation à l'attribution d'un local dans un immeuble construit depuis plus de dix ans et les immeubles bâtis depuis moins de dix ans. La commune peut cependant décider, par une délibération motivée, de renforcer le droit de préemption dans certains secteurs où elle estime devoir disposer d'une maîtrise foncière plus complète pour y soumettre les aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4.

Données clés

Auteur : [M. André Schneider](#)

Circonscription : Bas-Rhin (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7253

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 novembre 2002, page 4399

Réponse publiée le : 30 juin 2003, page 5188