



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 55847

Texte de la question

M. Axel Poniatowski appelle l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les règles qui organisent le droit de préemption accordé aux communes. La loi impose aux notaires d'adresser aux maires une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) afin de les informer des projets de ventes sur leur commune et leur permettre ainsi d'exercer leur droit de préemption. L'exercice de ce droit peut être contesté par l'acquéreur évincé. Dans une récente affaire judiciaire, ce dernier s'était estimé victime d'une discrimination. Une telle accusation, facile à porter, peut alimenter de lourdes suspicions, notamment si l'acquéreur évincé est proche de l'opposition. Or il serait facile d'éliminer ce risque de contentieux en imposant l'anonymat de la déclaration d'intention d'aliéner. L'article R. 213-5 du code de l'urbanisme qui y est relatif n'impose d'ailleurs pas la mention du nom de celui qui souhaite acquérir le bien en question. Considérant que seules la localisation, la nature, la superficie et le prix du bien intéressent les élus, un tel anonymat ne poserait aucune difficulté et permettrait d'éviter le détournement possible de procédure ainsi que les recours abusifs contre les élus détenteurs de ce droit. Il lui demande de lui faire part de son analyse de cette question.

Texte de la réponse

Le droit de préemption est un sujet complexe qui nécessite une réforme d'ensemble. Le Gouvernement a donc demandé au Conseil d'État un rapport détaillé sur les insuffisances de la législation actuelle et les solutions possibles. Ce rapport a été remis par le Conseil d'État en décembre 2007 et sert de base de travail pour la réforme. La possibilité d'une obligation d'anonymat de l'acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner y est traitée et va donc être examinée. La partie législative de la réforme du droit de préemption préparée par le Gouvernement a, en effet, été intégrée dans la proposition de loi de simplification du droit présentée par M. le député Jean-Luc Warsmann, président de la Commission des lois, à l'Assemblée nationale. Ce texte sera prochainement soumis au Parlement. Le contenu des déclarations d'intention d'aliéner relevant également de dispositions réglementaires, l'opportunité d'un anonymat de ces déclarations sera donc examinée dans le cadre de la rédaction des décrets qui suivront l'adoption de cette loi. Néanmoins, en l'état actuel du droit, le propriétaire cédant son bien n'a pas l'obligation de faire figurer le nom de l'acquéreur potentiel sur la déclaration d'intention d'aliéner (CE, 6 janvier 1995, Époux Fitoussi, n° 123371). Cette mention garde toutefois son utilité pour l'acquéreur car elle lui permet de bénéficier du droit de rétrocession qui lui est reconnu, en application du dernier alinéa de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme. Ce droit de rétrocession permet à l'acquéreur évincé, sous certaines conditions, de se voir proposer l'achat du bien lorsque ce dernier n'est pas utilisé par le titulaire du droit de préemption pour mettre en oeuvre les objectifs ayant justifié la préemption.

Données clés

Auteur : [M. Axel Poniatowski](#)

Circonscription : Val-d'Oise (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55847

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7357

Réponse publiée le : 29 décembre 2009, page 12499