



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

droit de préemption

Question écrite n° 831

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur le cas d'une commune saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner faisant mention d'un prix de vente en deux parties comportant une part fixe d'un montant déterminé et une part conditionnelle d'un même montant mais exigible dans un délai de cinq années dans le cas où la réglementation d'urbanisme applicable au bien en cause viendrait à être plus favorable. Pour l'instruction de cette déclaration d'intention d'aliéner et l'exercice éventuel du droit de préemption, elle souhaiterait qu'il lui indique si la commune doit prendre en compte le prix global mentionné ou la seule part fixe.

Texte de la réponse

L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme prévoit que « toute aliénation (soumise à droit de préemption) est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien ». Ce même article précise en outre que « cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ». En application de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme, une commune titulaire du droit de préemption saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) peut décider soit de renoncer à l'exercice de son droit de préemption, soit d'acquérir le bien aux prix et conditions proposés, soit de faire une offre d'acquérir le bien accompagnée d'une proposition de prix distincte du prix figurant dans la DIA. L'hypothèse d'une acquisition du bien aux prix et conditions figurant dans une DIA mentionnant une part fixe et une part conditionnelle est à exclure, notamment parce qu'elle ne présente pas les garanties nécessaires en termes de sécurité financière pour la commune : elle lie en effet le prix à des anticipations sur l'évolution de la réglementation et introduit, pour une durée importante, une incertitude sur le prix à payer pour l'acquisition du bien. Si la commune décide d'acquérir le bien en proposant un prix distinct de celui figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, et hormis le cas où il renonce à l'aliénation, l'accord du vendeur est nécessaire pour réaliser le transfert de propriété au prix fixé par la commune. Le prix est fixé au regard de différents paramètres, qu'il s'agisse notamment de la localisation et de la consistance du bien ou des règles d'urbanisme applicables au bien concerné au moment de la vente. Ce prix ne peut être que ferme et définitif, sans inclure de part « conditionnelle ». En cas de désaccord entre le vendeur et la commune sur le prix proposé par celle-ci, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 831

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 juillet 2007, page 4868

Réponse publiée le : 1er janvier 2008, page 61