



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

DPU

Question écrite n° 96804

Texte de la question

M. Pierre Morange souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'interprétation d'une disposition du code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain. Son article L. 213-1 prévoit, en son 3e alinéa, qu'en cas d'adjudication obligatoire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu par substitution à l'adjudicataire. De là, il est le plus souvent admis que, lorsque l'adjudication n'est pas le seul mode possible de vente d'un bien, le droit de préemption urbain doit être exercé préalablement à la vente quelle qu'elle soit, par adjudication ou de gré à gré. Cette lecture intéresse notamment les cas de successions non réclamées ou vacantes. Depuis la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, pour celles qui ont été ouvertes avant le 1er janvier 2007 et sont, soit non réclamées, soit vacantes avec une valeur vénale supérieure ou égale à 300 000 €, seule l'adjudication est possible. Le DPU doit donc être exercé par substitution tandis que, pour toutes les autres, ouvertes avant le 1er janvier 2007 et vacantes avec une valeur vénale inférieure à 300 000 €, ou ouvertes après le 1er janvier 2007, plusieurs types de vente sont possibles : le DPU devrait donc être exercé préalablement à la vente. Les professionnels lui demandent de conforter cette interprétation afin notamment de s'assurer de la régularité de l'exercice du droit de préemption urbain dans les adjudications par le service des domaines dans le cadre des successions non réclamées ou vacantes.

Texte de la réponse

L'interprétation des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme selon lesquelles « en cas d'adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage ». Sans remettre en cause le principe d'une gestion publique des successions vacantes, la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités a procédé à une unification des successions vacantes et des successions non réclamées. Comme le précise l'instruction n° 07-031-D52 du 21 juin 2007 publiée au Bulletin officiel de la comptabilité publique, le cadre juridique tracé par la loi précitée ne s'applique qu'aux successions ouvertes à compter du 1er janvier 2007. Les successions ouvertes avant cette date demeurent régies par les dispositions précédemment en vigueur. Pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2007, quelle que soit la valeur des biens, le service des Domaines peut les faire vendre ou les vendre lui-même. L'article L. 810-3 du code civil prévoit que la vente des biens de la succession est faite : soit par un officier ministériel selon les lois et règlements applicables à ces professions ; soit par le tribunal de grande instance ; soit dans les formes prévues par le code général de la propriété des personnes publiques pour l'aliénation, à titre onéreux, du domaine immobilier ou mobilier de l'État. Les immeubles peuvent faire l'objet d'une vente domaniale, soit par adjudication publique, soit à l'amiable. Ils peuvent également faire l'objet d'une vente faite dans les formes prévues aux articles 1271 à 1281 du nouveau code de procédure civile. La vente est alors réalisée aux enchères publiques, soit par un notaire commis par le tribunal de grande instance, soit à l'audience des criées par un juge désigné

par le tribunal (alinéa 1er de l'article 1272 du nouveau code de procédure civile). Enfin, selon le troisième alinéa de l'article 810-3 du code civil, lorsqu'il est envisagé une vente amiable, tout créancier peut exiger que la vente soit faite par adjudication. Il résulte de ces dispositions : qu'en cas d'adjudication volontaire, la déclaration d'intention d'aliéner qui mentionne l'estimation du bien ou sa mise à prix, doit être transmise au moins deux mois avant la date de l'adjudication au titulaire du droit de préemption ce qui permet à ce dernier, s'il souhaite exercer ce droit, de faire connaître sa décision dans un délai de deux mois avant l'adjudication. En effet, l'adjudication volontaire d'un bien soumis à préemption ne peut intervenir qu'au terme du délai de deux mois accordé au titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision d'exercer ce droit, comme c'est le cas pour toute aliénation volontaire ; qu'en cas d'adjudication forcée, comme celui où le créancier a exigé que la vente soit faite par adjudication, l'acquisition du bien par le titulaire du droit de préemption ne peut se faire qu'au prix de la dernière enchère ou surenchère par substitution à l'adjudicataire.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morange](#)

Circonscription : Yvelines (6^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96804

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 29 mars 2011

Question publiée le : 21 décembre 2010, page 13659

Réponse publiée le : 5 avril 2011, page 3431