



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 61946

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la loi ALUR du 24 mars 2014. Celle-ci étend le champ du droit de préemption de l'administration ainsi que du droit de visite et accorde une plus grande liberté dans l'utilisation du bien. Or certains déplorent qu'aucune garantie n'ait été offerte aux propriétaires en contrepartie de ces nouveaux pouvoirs. Il lui demande son avis sur le sujet.

Texte de la réponse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 est intervenue pour moderniser les outils techniques et juridiques au service des collectivités, notamment le droit de préemption urbain pour mobiliser des gisements fonciers en faveur du renouvellement urbain. En contrepartie, la loi ALUR a également prévu plusieurs dispositions en faveur des propriétaires. En premier lieu, l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme prévoit l'obligation pour la collectivité bénéficiaire d'une décision de préemption annulée, de proposer aux anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universels, la rétrocession du bien selon un prix négocié ou fixé judiciairement, prenant en compte le préjudice direct, matériel et certain causé par la décision de préemption. Si ceux-là renoncent à l'acquisition dans un délai de trois mois, le bien est proposé à l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir lorsque son nom était inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner. En second lieu, l'article L. 213-12 du code de l'urbanisme prévoit également la possibilité d'agir en dommages et intérêts même après renonciation à la rétrocession suite à annulation. Cette action en dommages et intérêts est ouverte à l'ancien propriétaire ou à l'acquéreur évincé, sous 5 ans à compter de la décision annulant la décision de préemption ou de la mention dans le registre des acquisitions au titre du droit de préemption, de l'affectation ou de l'aliénation du bien lorsque celui-ci n'a pas été pas utilisé pour un objet conforme à ceux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme. Enfin, en cas d'acquisition par voie de préemption, l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme procède à une clarification de la date du transfert de propriété. Le transfert intervient à la plus tardive des deux dates correspondant au paiement du prix et à la signature de l'acte authentique. Le paiement du prix, ou la consignation en cas d'obstacle au paiement, doit intervenir dans un délai de 4 mois à compter de l'accord sur le prix ou du jugement fixant ce prix. À défaut de paiement ou de consignation au-delà de ce délai, le vendeur peut librement aliéner son bien. Ces mesures introduites par la loi ALUR permettent bien de garantir un juste équilibre entre intérêt général et droit de propriété.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61946

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 juillet 2014](#), page 6382

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2403