

N° 607

---

SÉNAT

---

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1993-1994

---

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 13 juillet 1994.  
Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 juillet 1994.

**PROPOSITION DE LOI**

*relative à l'abus du droit de préemption,*

PRÉSENTÉE

Par M. Ernest CARTIGNY,

Sénateur.

(Renvoyée à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'état du droit et du contentieux de l'urbanisme a conduit à l'analyse concrète et critique des questions soulevées par l'application du droit de préemption.

A côté des formes classiques de police administrative et de planification de l'utilisation des sols, le droit de préemption dans sa forme traditionnelle n'a pas entraîné de difficultés majeures.

En revanche, l'utilisation de la procédure décentralisée permettant aux collectivités locales dotées d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers d'acquérir, par voie de préemption, des biens à vocation urbaine (articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) soulève interrogations et critiques.

En effet, les décisions d'urbanisme constituent des enjeux importants trop souvent entachées par de nombreux excès et révélant une prérogative détournée de son objet, dépourvues de motivation claire, ou contraire à la finalité réelle suivie par la collectivité locale.

Certes, on ne reviendra pas sur l'idée qu'il puisse être porté atteinte au droit de propriété pour des raisons liées à l'intérêt général. Néanmoins, la multiplication des atteintes à ce droit, les détournements et les dérives du D.P.U., hors du cadre légal, suscitent de vives réactions.

L'enjeu représenté par le droit de propriété a changé de nature mais n'a rien perdu de sa force. Mesdames et Messieurs, la présente proposition de loi se propose de limiter l'usage plus ou moins mesuré du recours au droit de préemption et d'en combattre les abus.

Elle se propose de redéfinir les finalités recherchées par le législateur, de faciliter l'évaluation et de rechercher la destination des biens préemptés. Elle vise enfin à protéger les droits des individus dans l'exercice du droit de préemption.

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

Le droit de préemption urbain a pour objectif exclusif de permettre à des personnes publiques de mener des actions ou des opérations ponctuelles d'aménagement d'intérêt général conformes aux objectifs limités définis par la loi et de constituer des réserves foncières en vue de la réalisation des dites opérations et actions.

### Art. 2.

Le droit de préemption urbain est ouvert au titre des opérations d'aménagement préalablement définies avec précision par le plan d'occupation des sols dans la mesure où ces opérations sont déclarées d'utilité publique conformément à la procédure réglementaire de consultation et d'enquête publique.

Chaque décision de préemption est motivée en fonction de la situation concrète donnée. Elle est notifiée au propriétaire vendeur. La renonciation à la préemption doit être notifiée par la collectivité titulaire de ce droit au propriétaire et au préfet.

### Art. 3.

Le prix des biens fonciers et immobiliers cédés aux personnes publiques par l'exercice du droit de préemption urbain est celui du marché constaté périodiquement et publié, pour chaque commune, par la chambre des notaires.

### Art. 4.

Les litiges nés de l'exercice du droit de préemption sont de la compétence du juge de l'expropriation qui peut désigner un expert lorsque le différend se rapporte à la valeur des biens.

La saisine du juge de l'expropriation crée, pour le détenteur du droit de préemption, l'obligation de consigner une somme égale à 30 % du prix constaté sur le marché conformément à l'article 3.