

PROPOSITION
DE LOI

adoptée

le 29 juin 2011

N° 152
S É N A T

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR LE SÉNAT

*visant à améliorer et sécuriser l'exercice du droit de
préemption.*

*Le Sénat a adopté, en première lecture, la
proposition de loi dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : 323, 616 et 617 (2010-2011).

Article 1^{er} A (*nouveau*)

À la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la référence : « de l'article L. 321-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».

Article 1^{er} B (*nouveau*)

- ① Après l'article L. 210-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-3 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 210-3.* – En cas de vente de lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde au sens de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou de copropriétés en difficulté au sens des articles 29-1 A à 29-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le titulaire du droit de préemption peut faire usage de ce droit pour acquérir des lots de copropriétés en vue de l'amélioration du fonctionnement des copropriétés. »

Article 1^{er} C (*nouveau*)

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le chapitre II du titre I^{er} du livre II est ainsi modifié :
- ③ *a)* Son intitulé est ainsi rédigé : « Zones d'aménagement différé, périmètres provisoires et zones d'opérations futures » ;
- ④ *b)* Il est créé une section 1 intitulée : « Zones d'aménagement différé et périmètres provisoires » comprenant les articles L. 212-1 à L. 212-5 ;
- ⑤ *c)* Il est ajoutée une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Zones d'opérations futures

- ⑥
- ⑦
- ⑧ « Art. L. 212-6. – Des zones d'opérations futures peuvent être créées, par délibération motivée, par un établissement public de coopération intercommunale visé aux articles L. 5215-1, L. 5216-1 et L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales en vue de la réalisation d'opérations d'intérêt communautaire ou par une commune non membre d'un tel établissement.
- ⑨ « En cas d'avis défavorable d'une commune incluse dans le périmètre de la zone, celle-ci ne peut être créée que par décret en Conseil d'État.
- ⑩ « Art. L. 212-7. – Dans les zones visées à l'article L. 212-6, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, est ouvert aux communes. Au cas où la commune n'exerce pas le droit de préemption, l'établissement public qui a créé la zone peut se substituer à elle.
- ⑪ « Les articles L. 213-1 à L. 213-18 sont applicables. Toutefois, par exception au troisième alinéa de l'article L. 213-2, le silence des titulaires des droits de préemption et de substitution pendant trois mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa de l'article L. 213-2 vaut renonciation à l'exercice de ces droits.
- ⑫ « Art. L. 212-8. – Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone visée à l'article L. 212-6, d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel, peut proposer à la personne qui a créé la zone de l'acquérir. L'article L. 212-3 est alors applicable. » ;
- ⑬ 2° Après le huitième alinéa de l'article L. 213-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑭ « – pour les biens compris dans les zones visées à l'article L. 212-6, la date de publication ou du dernier renouvellement de l'acte créant la zone ; ».

Article 1^{er} D (nouveau)

- ① Après l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 213-1-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-1-1.* – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux visés au premier alinéa de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une aliénation à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens conjugaux.
- ③ « Le présent chapitre est applicable. Toutefois, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration adressée à la mairie ne mentionne pas le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien indique l'estimation de celui-ci par les services fiscaux. »

Article 1^{er}

- ① L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :
- ③ « Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des éléments, fixés limitativement par décret, permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. » ;
- ④ 1° *bis (nouveau)* Le troisième alinéa est complété par quatre phrases ainsi rédigées :
- ⑤ « Le délai est interrompu à compter de la réception de la demande visée au premier alinéa. Il reprend à compter de la réception des éléments par le titulaire du droit de préemption. Si

le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. » ;

- ⑥ 2° Après le troisième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision dudit titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le vendeur la transmet aux fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- ⑧ « Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

- ① L'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-2-1.* – L'obligation prévue à l'article L. 213-2 est applicable en cas d'aliénation d'un bien situé seulement pour partie à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institués en application du présent titre.
- ③ « Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'un bien compris à l'intérieur d'une partie de commune visée au premier alinéa.
- ④ « Dans le cas où la préemption partielle entraîne une dévalorisation du bien, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble du bien. »

Article 2

- ① Le premier alinéa de l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « Toutefois, s'il a saisi le juge de l'expropriation, il ne peut, sous réserve de la découverte de vices cachés, renoncer à l'exercice de son droit que si le prix fixé par le juge est supérieur de 10 % à l'estimation des services fiscaux. »

Article 3

- ① I. – L'article L. 211-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- ④ 2° Le cinquième alinéa est supprimé.
- ⑤ II. – L'article L. 212-3 du même code est ainsi modifié :
- ⑥ 1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑦ « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- ⑧ 2° Le cinquième alinéa est supprimé.
- ⑨ III. – L'article L. 213-14 du même code est ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. L. 213-14.* – En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la date à laquelle sont intervenus le paiement et l'acte authentique.
- ⑪ « Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

- ⑫ « En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, le vendeur peut aliéner librement son bien, après avoir obtenu, si le transfert de propriété est intervenu, la résolution de la vente en justice. »

Article 4

- ① Le premier alinéa de l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration.
- ③ « Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il doit déposer une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. »

Article 5

- ① L'article L. 213-11 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :
- ③ « Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés à un usage visé à l'article L. 210-1 qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;
- ④ 2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑤ a) Les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « à d'autres usages que ceux visés à l'article L. 210-1 » ;
- ⑥ b) (nouveau) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

- ⑦ « Le maire rend compte au conseil municipal de tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption. »

Article 6

- ① Après l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-11-1.* – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.
- ③ « Le prix proposé pour la rétrocession vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.
- ④ « À défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.
- ⑤ « Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droit de l'ancien propriétaire ou à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien. »

Article 7

- ① L'article L. 213-12 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 213-12.* – En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11 ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

- ③ « En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11 ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien peut saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ④ « Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ⑤ « L'action en dommages et intérêts visée au présent article se prescrit par cinq ans :
- ⑥ « 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;
- ⑦ « 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. »

Article 8 (nouveau)

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article L. 4231-8-1, il est inséré un article L. 4231-8-2 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 4231-8-2.* – Le président du conseil régional peut, par délégation du conseil régional, être chargé d'exercer, au nom de la région, les droits de préemption dont elle est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. » ;
- ④ 2° À la première phrase de l'article L. 3221-12, les mots : « le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, tel qu'il est défini à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme ».

Article 9 (nouveau)

Au 3° de l'article L. 514-3 du code forestier, après le mot : « inclus », est inséré le signe de ponctuation : « , ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 29 juin 2011.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER