



CONSEIL

PAR
SOPHIE BOLELA
GROUPE IMMOBILIER
SÉGOLÈNE DE LA RIVIÈRE
LIONEL INREP
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

ARTICLE MIS À JOUR AU 1^{ER} OCTOBRE 2015



9. LES NOUVEAUTÉS INTRODUITES PAR LA LOI ALUR EN MATIÈRE DE DROIT DE PRÉEMPTION

TEXTES COMMENTÉS

- Articles 149 à 154 de la loi ALUR ayant modifié les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et les articles L. 3221-12, L. 4231-8-2 et L. 5211-9 du Code général des collectivités territoriales.
- Article 5 de la loi ALUR ayant modifié l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.
- Décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 fixant la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, ayant modifié l'article R. 213-7 du Code de l'urbanisme.
- Décret n° 2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, ayant créé les articles D. 213-1 à D. 213-4 du Code de l'urbanisme.
- Article 113 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) ayant modifié l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

Les droits de préemption, qu'il s'agisse du droit de préemption urbain (DPU) ou du droit de préemption à l'intérieur des zones d'aménagement différé (ZAD), sont devenus des outils incontournables de la politique foncière des collectivités locales. Toutefois, il s'avère que l'exercice de ces droits soulève certaines difficultés pratiques d'application. En témoigne notamment l'abondant contentieux en la matière : 40 % des décisions de préemption font l'objet d'un recours. Afin de lutter contre ces dysfonctionnements, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR » a modifié le régime juridique du droit de préemption.

L'étude d'impact du projet de loi¹ précise à cet égard :

« Il convient de rechercher une procédure équilibrée permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations et assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants. Il est ainsi nécessaire de limiter l'insécurité juridique des décisions de préemption des communes, de renforcer les garanties des particuliers et de permettre la mise en œuvre de politiques foncières plus sûres et plus efficaces. »

Le présent article² a pour objet de présenter les principales modifications apportées au régime du droit de préemption par la loi ALUR. Il a été mis à jour afin de prendre en compte d'une part la publication de deux décrets du 22 décembre 2014 portant sur les demandes de communication de docu-

ments supplémentaires, et de visite du bien, et d'autre part la parution de la loi Macron le 6 août 2015.

■ ÉLARGISSEMENT DES COMPÉTENCES ET DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE DE DROIT DE PRÉEMPTION

Renforcement du rôle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

La volonté de placer les intercommunalités au centre des politiques foncières et du logement se traduit notamment par deux mesures permettant de renforcer les compétences des EPCI en matière de droit de préemption.

- La nouvelle rédaction de l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme a pour effet d'élargir les conditions dans lesquelles un EPCI peut être titulaire du droit de préemption urbain : les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que la métropole de Lyon, collectivité territoriale à statut particulier créée par la loi d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014³, deviennent compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain, au lieu d'une compétence cumulée en PLU et ZAC exigée jusqu'alors.

- Le nouvel article L. 212-1 du Code de l'urbanisme prévoit en outre la possibilité pour les EPCI à fiscalité propre ayant les compétences en matière de PLU de créer, par délibération motivée, des zones d'aménagement différé (ZAD) à l'intérieur desquelles l'EPCI pourra être bénéficiaire du droit de préemption.

1- Étude d'impact du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové publiée le 26 juin 2013.
2- NDLR : Il s'agit d'une mise à jour, suite à la promulgation de la loi ALUR, de l'article qui avait été publié par nos soins dans le Bulletin de Cheuvreux n°75 - janvier 2014.
3- Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

Délégation du droit de préemption

Afin de raccourcir le délai de traitement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et faciliter ainsi l'exercice du droit de préemption, trois dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT) sont modifiées pour permettre aux organes exécutifs du Conseil général (CGCT, art. L. 3221-12), du Conseil régional (CGCT, art. L. 4231-8-2), et d'un EPCI (CGCT, art. L. 5211-9), d'exercer, par délégation de leur assemblée délibérante, les droits de préemption dont ils sont titulaires ou délégataires en application du Code de l'urbanisme. L'article L. 5211-9 du CGCT permet également au président de l'EPCI de déléguer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans des conditions devant être fixées par l'organe délibérant de l'établissement.

■ LE PRÉFET AU SECOURS DES COMMUNES CARENCÉES

Face à l'augmentation du nombre de communes dites « carencées », c'est-à-dire de collectivités ne respectant pas leurs objectifs en matière de production de logements sociaux imposées par le Code de la construction et de l'habitation (CCH), la loi étend les pouvoirs des Préfets afin d'y favoriser une politique dynamique de l'habitat par deux dispositifs principaux.

- Lorsque le Préfet a prononcé l'état de carence d'une commune (CCH, art. L. 302-9-1), l'exercice du droit de préemption lui est transféré, en application de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement. Le texte a été modifié afin d'étendre cette compétence à l'aliénation de tous les droits et biens énumérés aux alinéas 1° à 4° de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, quel que soit leur régime de propriété, ce qui inclut désormais les biens soumis au régime de la copropriété et les cessions de droits indivis.

- Par ailleurs, afin de pouvoir intervenir de manière plus importante sur les gisements fonciers des communes carencées (et notamment sur les immeubles bâtis depuis moins de quatre ans), un nouvel alinéa a été introduit à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, pour permettre au Préfet de se substituer à la commune ou l'EPCI compétent pour instituer des zones de préemption dites « renforcées ».

■ MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION

La loi procède à quatre modifications du champ d'application du droit de préemption.

Les aliénations au sein de sociétés civiles immobilières (SCI)

Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la

cession de la majorité des parts d'une SCI n'était soumise au droit de préemption que si le titulaire de ce droit avait institué par délibération une zone de préemption renforcée. Désormais, la cession des parts de SCI entre dans le champ d'application du droit de préemption de droit commun dès lors qu'il est envisagé de céder la majorité des parts de la société, ou lorsque la cession conduit un acquéreur à détenir la majorité des parts d'une société. Il est à noter qu'en l'absence d'une définition exacte de la notion de SCI au sens de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, il nous semble que la prudence impose de soumettre au droit de préemption toute cession de parts d'une société civile dès lors que le patrimoine de celle-ci est composé d'une unité foncière dont la cession serait elle-même soumise au droit de préemption, ce qui peut par exemple concerner la cession de parts d'une société civile de construction-vente (dite « SCCV »)⁴. Notons que les SCI « familiales », c'est-à-dire celles composées de parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré restent exclues du champ d'application du droit de préemption, qu'il soit simple ou renforcé. Par ailleurs, un nouvel article L. 213-1-2 est créé afin de soumettre expressément au droit de préemption les apports en nature au sein d'une SCI.

Les immeubles construits ou acquis par un organisme HLM

L'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme est enrichi d'un nouvel alinéa (4°) soumettant au droit de préemption les immeubles construits ou acquis par les organismes visés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (à savoir les organismes d'habitations à loyer modéré) et qui sont leur propriété, sous réserve des droits du locataire définis à l'article L. 443-11 du même code.

Les aliénations à titre gratuit

La loi ALUR a réformé d'une manière importante le champ d'application du droit de préemption qui n'avait, jusqu'alors, toujours concerné que les aliénations à titre onéreux, en prévoyant la création d'un article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme étendant le champ d'application du droit de préemption aux aliénations à titre gratuit, à l'exception de celles réalisées entre personnes de la même famille jusqu'au 6^{ème} degré, ou liées par mariage ou PACS. Dans une telle situation, la déclaration d'intention d'aliéner ne faisant nécessairement pas mention d'un prix, il reviendra au titulaire du droit de préemption de faire une proposition reprenant l'estimation des services fiscaux. Cette nouvelle disposition est novatrice en ce qu'elle ouvre la possibilité au titulaire du droit de préemption de modifier la nature de l'opé-

ration envisagée (transformation d'une aliénation à titre gratuit en une aliénation à titre onéreux), avec toutes les conséquences qui peuvent en découler, notamment en matière fiscale. Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, deux textes sont intervenus pour encadrer le champ d'application du DPU aux aliénations à titre gratuit. Toute d'abord, suite au constat selon lequel les donations d'immeubles faites au profit de fondations et d'associations étaient désormais soumises au droit de préemption, l'ordonnance n° 2015-904 du 23 juillet 2015 relative à la modification du droit des associations a modifié l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme pour exclure expressément du champ d'application du droit de préemption, les aliénations à titre gratuit effectuées au profit des fondations, des congrégations, des associations ayant la capacité à recevoir des libéralités et, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, des établissements publics du culte et des associations inscrites de droit local. Par suite, la loi Macron a procédé à la réécriture de l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme afin de résoudre le point de savoir si les legs entraient dans le champ d'application du droit de préemption. Le nouveau texte précise que le droit de préemption ne s'applique qu'aux donations effectuées entre vifs, ce qui exclut désormais formellement les legs. Nous souhaitons toutefois attirer votre attention sur le fait que les exclusions concernant les donations au profit des fondations, des congrégations ou des associations – qui ont été introduites en droit positif avant la promulgation de la loi Macron du fait de la saisine du Conseil constitutionnel sur ce texte – n'ont pas été reprises dans la nouvelle rédaction de l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme telle que résultant de la loi Macron. Partant, il semblerait que cette exclusion du champ d'application du droit de préemption n'ait été applicable qu'entre le 25 juillet et le 7 août 2015 et ne soit plus en vigueur actuellement.

Les aliénations d'immeuble bâtis

L'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme est modifié afin de réduire la période d'exonération de la purge préalable du droit de préemption des immeubles bâtis. Alors qu'avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les ventes d'immeubles bâtis étaient exclues du champ d'application du droit de préemption pendant une période de dix ans suivant leur achèvement (sauf droit de préemption urbain renforcé), il est maintenant prévu de limiter ce délai à quatre ans. Notons toutefois que le délai de dix ans permettant d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain certains lots de copropriété n'a quant à lui pas été modifié. Vous trouverez en fin d'article deux tableaux syn-

⁴ Voir en ce sens « Loi ALUR et maîtrise foncière des personnes publiques - La réforme du droit de préemption urbain » - Colloque du 20 juin 2014, p. 5 intervention de Damien Dutrieux et William Altide, Consultants du Cridon Nord-Est.

thésisant le nouveau champ d'application du droit de préemption.

■ UNE DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA) ENRICHIE ET MIEUX ENCADRÉE

Contenu de la DIA

Le contenu de la DIA est enrichi afin de permettre au titulaire du droit de préemption d'avoir une meilleure connaissance du bien en cause. L'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme impose désormais, dans certains cas, de communiquer au titulaire du droit de préemption des données complémentaires :

- Les informations environnementales dues au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement⁵.

Il convient de mettre en exergue que cette disposition sera de nature à faire échec à l'application d'une jurisprudence récente de la Cour de Cassation⁶ qui estimait qu'une commune qui entend préempter un bien doit se renseigner elle-même sur l'état environnemental du terrain dès lors d'une part qu'aucune disposition du Code de l'urbanisme n'impose aux vendeurs d'annexer à la DIA un rapport concernant l'état environnemental du terrain, et d'autre part que les communes disposent de services spécialisés et de l'assistance des services de l'État pour se renseigner sur les immeubles qu'elles souhaitent acquérir par voie de préemption.

- Lorsque le bien en cause est inclus dans une opération de requalification de copropriétés dégradées ayant donné lieu à l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation, la DIA doit comporter le rapport relatif à la salubrité et à la sécurité du bien, dès lors que ce dernier a été rendu obligatoire dans le cadre de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé.

La loi prévoit également la possibilité pour le titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois dont il dispose pour se prononcer sur la DIA, non seulement d'adresser au propriétaire une demande unique de communication de renseignements complémentaires permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière, mais également de demander à visiter les lieux. Ces demandes ont été précisées par deux décrets du 22 décembre 2014 et s'appliquent aux DIA reçues en mairie depuis le 1^{er} janvier 2015. Le décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 fixe la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire du bien immobilier faisant l'objet de la DIA en modifiant l'article R. 213-7 du Code de l'urbanisme. Cette demande portera notamment sur le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du Code

de la construction et de l'habitation (CCH), les informations environnementales prévues aux articles L. 125-5, L. 125-7 et L. 512-8 du Code de l'environnement, le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du CCH ou, à compter du 1^{er} janvier 2017, le diagnostic technique global si le bien en question fait partie d'une copropriété, l'indication de la superficie « carrez » des locaux vendus, les extraits de la promesse de vente relatifs à l'état et à la consistance de l'immeuble, les éléments relatifs à l'occupation du bien dès lors que la DIA en fait état, l'acte constitutif, les annexes et le plan des servitudes mentionnées dans la DIA, et enfin, en cas de cessions de parts de SCI, les informations juridiques et économiques de la société cédante. Le décret n° 2014-1573 fixe quant à lui les conditions de la visite du bien objet de la DIA en créant les articles D. 213-13-1 à D. 213-13-4 du Code de l'urbanisme. Il est prévu que la demande de visite doit être formulée par écrit et être notifiée au propriétaire ou à son mandataire ainsi qu'au notaire mentionnés dans la DIA. Le propriétaire dispose alors d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la demande de visite ; étant ici précisé que l'absence de réponse vaut décision implicite de refus. En cas d'acceptation, la visite doit être organisée dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception de l'acceptation, et faire l'objet d'un constat contradictoire. L'absence de visite à l'issue de ce délai de 15 jours équivaut soit à un refus de visite, soit à une renonciation à la demande de visite. Nous attirons votre attention sur le fait que ces demandes vont avoir un impact sur le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour exercer son droit, lequel était jusqu'alors intangible afin de limiter dans le temps l'incertitude liée à l'exercice du droit de préemption, ce qui constituait une garantie pour le propriétaire qui souhaitait aliéner son bien.

Ces demandes ont en effet pour conséquence de suspendre le délai de deux mois dont dispose l'autorité préemptrice pour se prononcer sur la DIA, lequel reprendra à compter de la réception des documents complémentaires, de la visite du bien, du refus ou de la renonciation à la visite du bien ; étant ici précisé que si le délai restant à courir est inférieur à un mois, le titulaire du droit de préemption bénéficiera d'un mois supplémentaire pour prendre sa décision. Les praticiens ne manqueront pas de s'interroger sur le point de savoir si ces possibilités de suspension et de prorogation de délais peuvent ou non s'appliquer de manière cumulative. Seule la jurisprudence ou l'intervention d'une position de la doctrine administrative en la matière pourront apporter une réponse éclairée sur ces sujets que nous aborderons dans un prochain article à paraître au Bulletin de Cheuvreux n° 80.

Publication des décisions de préemption

Les mesures de publicité des décisions de préemption sont renforcées afin d'assurer une meilleure sécurité juridique des procédures. L'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme prévoit l'obligation de notifier les décisions de préemption non seulement au vendeur et à son notaire, mais également à l'acquéreur évincé si son nom est mentionné dans la DIA. Cette disposition vient codifier une jurisprudence constante du juge administratif imposant une telle notification pour faire courir les délais de recours contentieux à son encontre⁷. Par ailleurs, le notaire est désormais tenu de transmettre la décision de préemption aux personnes désignées dans la DIA bénéficiant de droits réels ou personnels sur le bien (titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, personnes bénéficiaires de servitudes, fermiers et locataires).

Modalités de vente d'un bien ayant fait l'objet d'une décision de renonciation à la préemption

L'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme précise les modalités de cession d'un bien ayant fait l'objet d'une décision de non-préemption, lesquelles n'étaient, jusqu'à présent, pas encadrées par les textes.

Il prévoit que lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant la fixation du prix par le juge judiciaire, le propriétaire dispose d'un délai maximum de trois ans pour réaliser la vente de son bien sous forme authentique au prix indiqué dans la DIA, sans qu'il soit nécessaire d'adresser une nouvelle déclaration. Dans ce délai, il est désormais expressément prévu la possibilité de réviser le prix en fonction des variations du coût de la construction. Si la vente n'a pas été réalisée à l'issue de ce délai de trois ans, il semblerait que le propriétaire soit tenu de purger à nouveau le droit de préemption, même s'il envisage de céder son bien au prix, éventuellement révisé, indiqué dans la DIA initiale.

■ SIMPLIFICATION DE LA DATE DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme est réécrit afin de simplifier la détermination de la date de transfert de propriété d'un bien préempté. En effet, rappelons qu'avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, on distinguait la date de transfert de propriété (au jour de la décision de préemption aux prix et conditions de la DIA), la date de constatation du transfert de propriété (au jour de la signature de l'acte authentique intervenant dans délai de trois mois maximum à compter de la préemption), et la date de transfert de jouissance du bien (au jour du paiement du prix intervenant dans délai de six mois maximum à compter de la préemption) (voir

5- Il s'agit de l'obligation d'information due par le vendeur d'un terrain supportant une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ou à enregistrement.

6- Civ. 3^{ème}, 7 novembre 2012, Commune d'Amiens, pourvoi n° 11-22907.

7- Voir en ce sens : CE, 1^{er} juillet 2009, req. n° 312260.

le schéma explicatif a. ci-contre). Or, ce système s'est avéré complexe dans sa mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscal. Désormais, la date de transfert de propriété est déconnectée de la date de préemption et fixée à la plus tardive des dates correspondant au paiement du prix ou à la signature de l'acte authentique, lesquelles doivent intervenir dans un délai maximum de quatre mois à compter de la décision de préemption (voir schéma explicatif b. ci-contre). Si à l'issue de ce délai, le transfert de propriété n'est pas intervenu, le propriétaire retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans qu'il soit nécessaire de mettre en œuvre une procédure de rétrocession. Concernant la date du transfert de propriété après fixation judiciaire du prix, une discordance de temps entre la date de transfert de propriété et le paiement du prix paraît avoir été maintenue dans la mesure où l'article L. 213-7 du Code de l'urbanisme n'a pas été modifiée par la loi ALUR. En effet, alors que l'article L. 213-7 prévoit que le transfert de propriété intervient dès l'acceptation de la décision du juge par les parties, et dans un délai maximum de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, le nouvel article L. 213-14 du Code de l'urbanisme précise que dans pareil cas, le prix d'acquisition est payé (ou consigné) dans un délai de quatre mois à compter de la décision définitive du juge. Il est en outre maintenu la possibilité de consigner le prix de vente en cas d'obstacle au paiement ; la consignation devant intervenir dans les quatre mois de la décision de préemption. Cela a pour conséquence de rendre le bien indisponible pour son propriétaire, ce qui sécurise la situation du titulaire du droit de préemption. Reste que pour prendre possession du bien, comme en matière de promesse synallagmatique, il nous semble qu'il soit désormais nécessaire d'aller devant le juge judiciaire afin d'imposer la signature de l'acte authentique à la partie défaillante ; le paiement ne suffisant plus pour entraîner le transfert de jouissance. En effet, comme indiqué précédemment le transfert de propriété n'intervient désormais qu'à la double condition du paiement du prix de vente et de la signature de l'acte authentique.

■ LES CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION DE LA DÉCISION DE PRÉEMPTION CLARIFIÉES

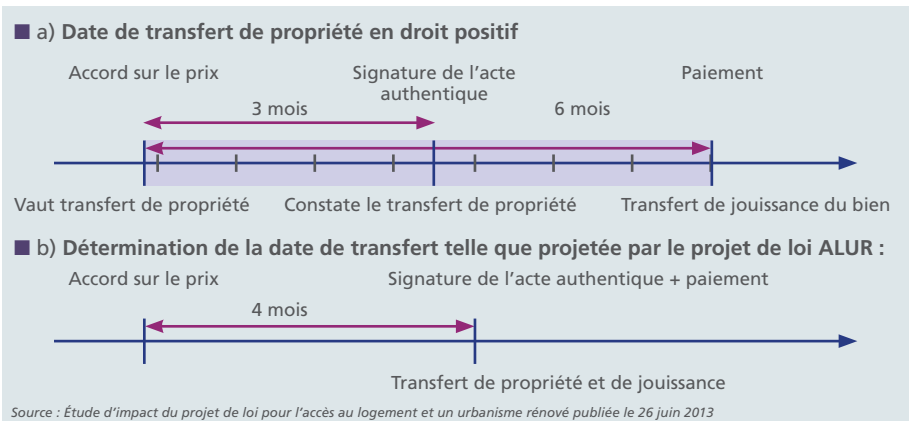
Le nouvel article L. 213-11-1 du Code de l'urbanisme codifie les conséquences de l'annulation d'une décision de préemption, en aménageant les principes dégagés par la jurisprudence du Conseil d'Etat du 26 février 2003 dite « Bour »⁸. En cas d'annulation d'une décision de préemption par le juge

8- CE, 26 février 2003, M. et Mme Bour, req. n° 231558.

9- Étude d'impact du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové publiée le 26 juin 2013.

10- CE, 14 janvier 1998, consorts Vaniscotte, req. n° 160378.

11- Rép. min. JOAN 29 février 1988, question n° 10089.



administratif, le titulaire du droit de préemption doit proposer à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause l'acquisition dudit bien à un prix devant rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle la préemption a fait échec. À défaut d'accord sur le prix proposé, le juge de l'expropriation peut être saisi. Si l'ancien propriétaire renonce à l'acquisition, le titulaire du droit de préemption doit proposer le bien à l'acquéreur évincé, si son nom était indiqué dans la DIA. Il convient de relever que la jurisprudence « Bour » antérieurement applicable prévoyait, à l'inverse, de proposer l'acquisition du bien d'abord à l'acquéreur évincé, puis, le cas échéant, au propriétaire initial. Cette modification est justifiée dans l'étude d'impact du projet de loi « par parallélisme avec l'article L. 213-11 du Code de l'urbanisme qui retient ce principe pour les cas où le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins, un bien acquis depuis moins de cinq ans »⁹.

■ UNE UTILISATION DES BIENS PRÉEMPTÉS ASSOULIE

Nous rappellerons qu'en application de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par voie de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières. L'article L. 213-11 du même code prévoit un droit de rétrocession en faveur des anciens propriétaires si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner un bien préempté à d'autres fins. La loi vise à assouplir ces règles d'utilisation des biens préemptés en consacrant la jurisprudence¹⁰ et la doctrine administrative¹¹ considérant qu'un bien acquis par voie de préemption peut être utilisé pour un motif différent de celui mentionné dans la décision de préemption, dès lors que l'usage du bien demeure compatible avec les objectifs assignés par la loi à

l'exercice du droit de préemption. Afin d'encadrer cette liberté de manœuvre, le nouvel article L. 213-11 du Code de l'urbanisme prévoit qu'un tel changement d'affectation doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité compétente.

■ UN NOUVEAU DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DES COMMUNES APRÈS MISE EN COPROPRIÉTÉ

Nous souhaitons enfin attirer votre attention sur l'instauration, par la loi ALUR, d'un nouveau droit de préemption au profit des communes afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires. L'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ouvre un droit de préemption au profit des locataires, préalablement à la première cession d'un local à usage d'habitation (ou à usage mixte) après la division d'un immeuble par lots. La loi ALUR enrichit cette disposition en instituant un droit de priorité résiduel au profit de la commune sur le territoire duquel est situé l'immeuble, en cas d'absence d'acceptation, par un des locataires ou occupants de bonne foi, des offres de vente. Il s'agit d'une formalité substantielle dont la méconnaissance rend toute vente au profit d'un autre acquéreur nulle. Ce nouveau droit n'est pas régi par les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption urbain, mais est soumis à des règles spécifiques introduites par la loi ALUR à l'article 10 de la loi de 1975 : la commune dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer et, en cas d'acquisition, est tenue de payer le prix dans un délai maximum de six mois. La création d'un tel droit n'est pas sans effet sur l'articulation entre les différentes phases de la procédure de mise en vente des lots concernés par ce texte, notamment lorsque le bien est concomitamment soumis au droit de préemption urbain, ainsi qu'aux dispositions de la loi de 1975 précitée (droit de préemption du locataire et droit de priorité résiduel de la commune).

TABLEAU DES ALIENATIONS SOUMISES AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU), AU DROIT DE PREEMPTION EN ZAD ET AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (DPUUR)

		NATURE	DPU / ZAD / DPUUR	OBSERVATIONS PRATIQUES
ALIENATION À TITRE ONÉREUX		Ventes de gré à gré	oui	
		Échanges de terrains avec ou sans soulte, portant sur deux unités foncières distinctes, s'analysant comme des doubles mutations	oui	
		Apports en nature à une société	oui	La DIA doit être accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI.
		Adjudications	oui	
		Contrats de location-accession	oui	Sauf adjudication mettant fin à une indivision créée volontairement (sauf indivision résultant d'une donation-partage)
		Cessions de droit indivis et de tantièmes contre remise de locaux	oui	
		Cessions de biens au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique	non	Le droit de préemption doit être purgé à la signature du contrat et non à la levée d'option.
		Cessions de parts de SCI ou sociétés civiles de construction-vente SCCV	OUI	Sauf SCI "familiale" (exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4 ^{ème} degré).
		Immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir	non	Le patrimoine de la société civil immo. doit être constitué d'une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait elle-même soumise au droit de préemption. Du fait que le législateur n'a pas défini ce qu'est une SCI il faut donc inclure les parts de SCCV voir colloque 20/06/2014 (Dutrieux)
		Biens acquis par un établissement public foncier (de l'Etat ou local)	OUI	expresse de la collectivité titulaire du DPU
MUTATION A TITRE GRATUIT ENTRE VIFS		Donations entre vifs	OUI	Sauf aliénations entre parents (jusqu'au 6ème degré)
BAIL CONSTITUTIF DE DROITS RÉELS		Si transfert de propriété à leur date d'expiration	oui	La DIA ne mentionne ni prix ni évaluation. Il appartient au titulaire du droit de préemption de faire une proposition. En cas de PSV : purge à la signature du bail (à renouveler au jour de la réalisation des conditions suspensives) En cas de PUV : purge au jour de la levée d'option NB : L'article L211-3 prévoit une exception dans le cadre d'une opération d'accès sociale à la propriété assise sur un bail à construction
		Si pas de transfert de propriété à leur date d'expiration	non	
CESSION D'UN DROIT RÉEL IMMOBILIER		Dans le cadre de baux constitutifs de droits réels, cession des droits du bailleur	oui	
		Démembrement de propriété	oui	
		Cession de l'usufruit du bien	non	

TERRAIN NU	NATURE	DPU / ZAD		DPU	OBSERVATIONS PRATIQUES	
	Cédé au locataire en exécution de la promesse de vent insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier	oui	non		Par exception, la vente de lots de lotissement ou les cessions de terrains par l'aménageur d'une ZAC peuvent être exclues du champ d'application du DPU par délibération du conseil municipal (durée max. de 5 ans).	
	Construit par une société coopérative d'HLM de location-attribution	non	non			
IMMEUBLE BÂTI	Construit ou acquis par un organisme HLM	oui	sauf vente au locataire		L'exception concerne le locataire du bien, son conjoint, ses ascendants et descendants, les locataires du bailleur résidant dans le département.	
	Immeuble neuf	non				
	Immeuble existant	oui				
	Dans les 4 ans de son achèvement Au-delà des 4 ans de l'achèvement	non	oui		Attention, l'ancien délai de 10 ans a été remplacé par un délai de 4 ans.	
Dans un bâtiment vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement	Immeuble neuf	non				
Dans les 4 ans de l'achèvement	Immeuble existant	oui				
LOT DE COPROPRIÉTÉ	Maison individuelle comprise dans un ensemble soumis à la copropriété horizontale	oui				
	Au-delà des 4 ans de l'achèvement	Lots de copropriété verticale	non	oui	Concerne également la vente d'un local ou de locaux accessoires : cette hypothèse vise la cession isolée de locaux dits "accessoires" alors même que le vendeur ne serait propriétaire d'aucun autre lot de copropriété (Rép. Min. Zimmerman 6/08/2001)	
			non	oui		
	Au-delà des 4 ans de l'achèvement	Lots constituant plusieurs unités d'habitation, professionnelles ou mixtes vendus à un même acquéreur	non	oui		
			non	oui		
		non	oui			
PART OU ACTION D'UNE SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION	Sociétés visées par le livre II, titre I ^{er} , chapitres II et III du CCH, à savoir : - Société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ; - Société coopérative de construction.	non	oui			