



14^{ème} législature

Question N° : 19325	de Mme Zimmermann Marie-Jo (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle)	Question écrite
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	------------------------

Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement	Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

Rubrique > communes	Tête d'analyse > urbanisme	Analyse > droit de préemption. réglementation
-------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------------------------------

Question publiée au JO le : **26/02/2013** page : **2068**
 Réponse publiée au JO le : **23/04/2013** page : **4509**

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann expose à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement le cas d'une commune ayant exercé son droit de préemption en vue d'acquérir un immeuble. Les juridictions administratives ont annulé la décision de préempter. Cette décision étant devenue définitive, la commune a proposé au propriétaire d'abord puis à l'acquéreur évincé d'acquérir le bien aux conditions initiales. Ce dernier y est favorable mais estime que pendant la durée de la procédure, le bien a été squatté et s'est déprécié. Il entend donc l'acquérir à un prix moindre. Elle lui demande comment doit être réglée cette décision lorsque l'acquéreur évincé et la commune sont en désaccord sur le prix du bien qui a été ainsi déprécié.

Texte de la réponse

La section du contentieux du Conseil d'État a jugé que « l'annulation par le juge de l'excès de pouvoir de l'acte par lequel le titulaire du droit de préemption décide d'exercer ce droit emporte pour conséquence que ce titulaire doit être regardé comme n'ayant jamais décidé de préempter ; qu'ainsi, cette annulation implique nécessairement, sauf atteinte excessive à l'intérêt général appréciée au regard de l'ensemble des intérêts en présence, que le titulaire du droit de préemption, s'il n'a pas entre temps cédé le bien illégalement préempté, prenne toute mesure afin de mettre fin aux effets de la décision annulée ; qu'à ce titre, et en l'absence de transaction, qu'il est loisible à la collectivité publique concernée de conclure avec l'acquéreur évincé en vue de déterminer les conditions de la cession du bien ou de la renonciation de ce dernier à tout droit sur ce bien et, le cas échéant, de réparer les préjudices que la décision de préemption illégale a pu lui causer, il appartient au titulaire du droit de préemption de proposer à l'acquéreur évincé puis, à défaut, au propriétaire initial d'acquérir le bien à un prix visant à rétablir autant que possible et sans enrichissement injustifié de l'une quelconque des parties les conditions de la cession à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle » (31 décembre 2008, n° 293853, publié au recueil Lebon). Par cette même décision, le Conseil d'État a jugé que « le prix auquel la collectivité est tenue, le cas échéant, de proposer la cession du bien à l'acquéreur évincé doit, sur la base du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner adressée au titulaire du droit de préemption, d'une part, et s'il y a lieu, être majoré du coût des travaux indispensables à la conservation du bien que la collectivité publique a supporté et de la variation de la valeur vénale du bien consécutive aux travaux utiles d'amélioration ou de démolition réalisés par la collectivité publique à la suite de la préemption litigieuse et, d'autre part, en cas de dégradation du bien, être diminué des dépenses que l'acquéreur devrait exposer pour remettre le bien dans l'état dans lequel il se trouvait initialement ; qu'en revanche, il n'y a pas lieu de tenir compte, dans la fixation de ce prix, des facteurs étrangers à la consistance et à l'état du bien qui ont modifié sa valeur vénale, notamment la modification des règles d'urbanisme qui lui sont applicables et les évolutions du marché immobilier postérieures à la décision de préemption ». Il en résulte que, dans le cas d'espèce où la consistance du bien aurait été altérée depuis la date de la décision de préemption et en l'absence de transaction conclue entre la commune et l'acquéreur évincé, l'offre de rétrocession de ce bien à ce dernier doit être faite au prix de la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la commune diminué des dépenses que l'acquéreur devra exposer pour remettre le bien dans l'état dans lequel il se trouvait initialement.

