

L'exercice du droit de préemption

Conditions d'exercice du droit de préemption

Le droit de préemption permet à une personne publique, généralement une commune, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise). Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général (création d'équipements collectifs, création de logements sociaux, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain...).

Le droit de préemption peut être exercé sur les terrains de toute nature appartenant à des personnes privées ou morales mais aussi sur les bâtiments tels que :

- les maisons individuelles,
- les immeubles en copropriété,
- les appartements

Pour pouvoir préempter, la commune doit préalablement définir, par une délibération, les zones à préempter pour sa localité.

La décision de préempter doit mentionner précisément l'objet pour lequel ce droit est exercé, mais aussi en quoi l'opération projetée est conforme à cet objectif.

La délibération instituant un droit de préemption doit faire l'objet

- d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois,
- et d'une insertion dans des journaux diffusés dans le département.

La commune n'est pas obligée d'acquérir la totalité du bien préempté et peut n'acheter qu'une partie de celui-ci. Le prix de la vente devra alors tenir compte de l'éventuelle perte de valeur subie par la partie du bien non préemptée, car celle-ci risque d'être difficile à revendre. Cependant, dans le but d'assurer la protection du propriétaire du bien, ce dernier peut exiger que la commune acquière l'ensemble du bien.

Possibilité de recours

La décision instituant un droit de préemption peut faire l'objet d'une demande d'annulation notamment lorsque la décision de préemption est insuffisamment motivée par la commune.

La demande d'annulation doit être présentée devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage de la décision en mairie.

L'éventuel acquéreur écarté peut également demander l'annulation de la décision de préemption dès lors qu'il est titulaire d'un compromis de vente.

Conséquences de l'annulation de la décision

La principale conséquence de l'annulation d'une décision de préemption est que la commune est considérée comme n'ayant jamais décidé de préempter.

Si le transfert de propriété n'est pas encore intervenu, l'annulation empêche qu'il ait lieu. Si, en revanche, il est déjà intervenu, l'ancien propriétaire ou l'acquéreur écarté peuvent obtenir l'annulation de la vente. À partir de ce moment-là, le propriétaire qui récupère son bien peut le revendre à l'acquéreur écarté au prix et aux conditions de son choix.

La commune peut être condamnée à verser des dommages et intérêts au propriétaire pour réparer le préjudice subi en raison du fait qu'il n'a pu disposer de la somme qu'il aurait pu obtenir de la vente pendant la période allant de la date de la décision illégale de préemption à la date de retrait de cette décision.

L'acquéreur potentiel ayant signé un compromis de vente peut également réclamer la réparation du préjudice subi pour les dépenses qu'il a effectuées avant la date de l'exercice du droit de préemption, notamment pour acquérir le terrain et y obtenir une autorisation de construire