Urbanisme

9 février 2015
Point de vue de l'expert

Une commune a reçu une DIA portant sur un immeuble en relatif mauvais état, mais dont elle ne connaît pas les caractéristiques précises. La loi ALUR l'autorisant, avant de préempter, à demander des informations complémentaires, selon quelles modalit...

L'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, dispose que lorsque le bien immobilier dont la cession est envisagée est soumis au droit de préemption urbain, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit être transmise en mairie, l'autorité compétente disposant d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption.

Ce texte prévoit, ce qui est nouveau, que « le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois […], adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents 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 ».

Le décret du 22 décembre 2014, codifié à l'article R. 213-7 du Code de l'urbanisme, dispose que le délai pour exercer le droit de préemption est « suspendu », « à compter de la réception par le propriétaire de la demande unique formée par le titulaire du droit de préemption en vue d'obtenir la communication de l'un ou de plusieurs des documents suivants :

1° Le dossier mentionné à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) [il s'agit de l'ensemble des diagnostics : plomb, amiante, termites…] ;

2° S'il y a lieu, l'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement [survenance d'un sinistre] ;

3° S'il y a lieu, le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du CCH [diagnostic de l'immeuble en copropriété] ;

4° S'il y a lieu et s'ils existent, les documents dont la transmission à l'acquéreur est prévue aux articles L. 125-7 et L. 512-18 du Code de l'environnement [informations relatives à la pollution ou l'exploitation d'une ICPE] ;

5° L'indication de la superficie des locaux prévue par l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 [certificat Carrez] ;

6° Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble ;

7° Sous réserve qu'ils soient mentionnés dans la [DIA] :

- la convention ou le bail constitutif de droits réels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux,

© Légibase Collectivités

- la convention ou le bail constitutif de droits personnels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

8° Sous réserve qu'il soit mentionné dans la [DIA], l'acte constitutif de la servitude et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

9° Les statuts à jour de la société civile immobilière dont les parts sont cédées ;

10° Les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos mentionnés à l'article 1855 du Code civil ;

11° Le rapport de reddition de compte établi pour le dernier exercice social clos mentionné à l'article 1856 du Code civil ;

12° À défaut des documents mentionnés aux 10° et 11° du présent II, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos ».

L'article 2 du décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014, qui fixe par ailleurs les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut, avec l'accord du propriétaire-vendeur, visiter le bien, prévoit que ses dispositions s'appliquent aux demandes de communication de documents adressées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.

Pour rappel, le délai de préemption est suspendu à compter de la réception de la demande unique de communication (DUC) et reprend à compter de la réception de ces documents par le titulaire du droit de préemption. Et si le délai restant à courir est inférieur à un mois, le titulaire du droit de préemption dispose alors d'un reliquat de délai d'un mois minimum pour prendre sa décision, faute de quoi son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Sources :

- C. urb., art. L. 213-2 et R. 213-7
- CCH, art. L. 111-6-2, L. 271-4
- C. civ., art. 1855 et 1856
- C. env., art. L. 125-5, L. 125-7 et L. 512-18
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 46
- 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, art. 2

© Légibase Collectivités