

LE DROIT DE REPENTIR OUVERT DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE PRÉEMPTION ET SES MODALITÉS PRATIQUES

Le droit de préemption urbain a pour objet de permettre à son titulaire de se substituer à l'acquéreur pressenti avec lequel le propriétaire d'un bien immobilier a trouvé un accord sur les conditions et prix de la cession.

La procédure débute par la souscription d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) renseignant sur la nature du bien mis sur le marché, le prix envisagé et les conditions particulières auxquelles la cession peut être soumise.

Si dans la grande majorité des hypothèses le titulaire du droit de préemption, originel ou par délégation, n'exerce pas sa prérogative, lorsque celle-ci est mise en œuvre, elle peut alors l'être aux prix et conditions ou à un prix inférieur que celui mentionné dans ladite déclaration.

Dans le second cas, le propriétaire peut soit renoncer à céder son bien immobilier, soit accepter le prix offert, soit encore indiquer que, maintenant le prix figurant dans la DIA, il admet que le prix soit fixé par le Juge de l'expropriation, lequel devra en conséquence être saisi par le titulaire du droit de préemption dans le délai de 15 jours à peine d'irrecevabilité.

La procédure contentieuse sera donc engagée et, après avoir visité les locaux préemptés, la juridiction de l'expropriation en fixera judiciairement le prix.

Mais cette fixation judiciaire du prix peut ne pas aboutir à la vente de l'immeuble au profit du titulaire du droit de préemption car un mécanisme de repentir réciproque existe.

En effet, selon les dispositions de l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme, tant qu'un accord n'a pas été trouvé sur le prix et les conditions de la vente, la procédure peut être abandonnée à l'initiative du titulaire ou du propriétaire.

La renonciation peut intervenir à tout moment en cours de procédure judiciaire, il suffit que l'une ou l'autre des parties formalise sa décision en réservant une lettre en ce sens transmise par voie recommandée, voire par exploit d'huissier.



Marie Céline Pelé

Une fois que le jugement a été rendu, un délai particulier est encore ouvert à chacune des parties pour annoncer qu'elle n'entend pas poursuivre la procédure.

L'article L. 213-7 énonce expressément que « pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive (...) les parties peuvent accepter le prix fixé par juridiction ou renoncer à la mutation ».

Il faut comprendre que le délai de deux mois commence un mois après la signification du jugement.

Dans l'hypothèse où l'affaire a été portée en appel devant la chambre des expropriations, le délai de deux mois commence à courir le jour même de la signification car, même frappé d'un pourvoi, l'arrêt d'appel constitue une « décision définitive » (Cour de cassation, 4 mai 2016, n°15-14.892).

Il en résulte un droit de repentir permettant à l'une comme à l'autre des parties concernées de renoncer à la mutation dans le délai de deux mois suivant la signification du jugement rendu par le juge de l'Expropriation.

A défaut de renonciation ou d'accord exprès, le silence gardé par les deux parties vaut acceptation du prix fixé par le juge et le transfert de propriété est automatiquement opéré, en application des dispositions de l'article L. 213-14.

Régies à l'article L. 213-8, les conséquences découlant de la renonciation dépendent de la personne qui l'a mise en œuvre.

Spécifiquement, lorsque la renonciation émane du propriétaire, les parties se trouvent replacées dans la situation juridique antérieure, c'est-à-dire que le propriétaire ne peut réaliser l'aliénation projetée et devra préalablement déposer une nouvelle DIA en vue de céder son bien et ce, même si les prix et conditions de la nouvelle déclaration reste inchangés par rapport à celle initiale.

En revanche, lorsque l'autorité préemptrice renonce à la mutation avant que le prix du bien soit fixé par la juridiction de l'expropriation, elle ne peut plus user de son droit à l'égard du propriétaire pendant un délai de trois ans à compter de la renonciation si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente au prix fixé dans sa DIA, le cas échéant révisé en fonction des variations du coût de la construction INSEE.

Alors, aucune DIA ne doit être transmise.

Pour le cas où la renonciation à l'aliénation est prise par le titulaire après que le prix du bien a été fixé par la juridiction compétente, l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme précise qu'elle « ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délais, réalise la vente de ce bien au prix fixé à la juridiction » éventuellement révisé.

Ainsi, dans ce cas, le propriétaire peut librement aliéner son bien durant un délai de cinq ans mais seulement au prix fixé judiciairement, éventuellement révisé

Le Tribunal des conflits a eu l'occasion de juger que le Juge judiciaire avait la faculté de constater lui-même l'illégalité par laquelle le titulaire du droit de préemption renonce tardivement au bénéfice de la préemption, après fixation judiciaire du prix (TC, 16 juin 2014, n°3953).

Marie Céline Pelé
Avocate associée
www.FetL-avocats.fr

F&L
AVOCATS