



14ème législature

Question N° : 57336	De M. Jean-Sébastien Vialatte (Union pour un Mouvement Populaire - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >communes	Tête d'analyse >urbanisme	Analyse > droit de préemption. réforme. entrée en vigueur.
Question publiée au JO le : 17/06/2014 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2399 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de renouvellement : 30/09/2014 Date de renouvellement : 13/01/2015 Date de renouvellement : 26/05/2015 Date de renouvellement : 29/09/2015 Date de renouvellement : 26/01/2016 Date de renouvellement : 09/08/2016 Date de renouvellement : 22/11/2016		

Texte de la question

M. Jean-Sébastien Vialatte attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les modifications du code de l'urbanisme induites par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). En effet, l'article 149 de la loi ALUR a modifié l'alinéa 2 de l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme en précisant que « si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 ». C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui préciser si ce nouveau dispositif et le délai de trois ans qu'il comporte s'applique aux déclarations d'intention d'aliéner (DIA) délivrées antérieurement à la publication au *Journal officiel* de la loi ALUR. En cas d'affirmative, il lui demande aussi de lui indiquer si une procédure en cours contre un permis de construction obtenu sur une parcelle objet d'une DIA voit suspendre ce délai de trois ans.

Texte de la réponse

L'article L. 213-8 dans sa rédaction issue de l'article 149 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 encadre les modalités de mise en œuvre des différents droits de préemption. Il tient compte d'une part des impératifs de développement des collectivités locales devant faire face à leurs besoins et d'autre part du respect de la garantie des droits des propriétaires. C'est pourquoi, il a été introduit dans la loi une procédure de réitération de la déclaration d'intention d'aliéner dans l'hypothèse où le propriétaire d'un bien pour lequel la collectivité a renoncé à préempter, n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans un délai de trois ans à compter de la renonciation. En l'absence de mesures d'application transitoire, les lois nouvelles sont d'application immédiate tant aux situations juridiques nées après leur entrée en vigueur qu'aux procédures en cours. Ce principe est fixé par l'article 2 du code civil, selon lequel : « la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif ». La cour de cassation dans un arrêt du 13 janvier 1932 a eu à se prononcer sur la portée du



principe en considérant que « si toute loi nouvelle régit, en principe, les situations établies et les rapports juridiques formés dès avant sa promulgation, il est fait échec à ce principe par la règle de la non-rétroactivité des lois formulée par l'article 2 du code civil, lorsque l'application d'une loi nouvelle porterait atteinte à des droits acquis sous l'empire de la législation antérieure ». La renonciation à préempter délivrée par le titulaire du droit de préemption à un propriétaire foncier, antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Alur, constitue, pour ledit propriétaire, un droit acquis sous l'empire de la précédente législation. Au cas d'espèce, il est bien fait échec à l'application des dispositions nouvelles.