

COMMENT SUSPENDRE LE DÉLAI POUR PRÉEMPTER (Article L.213-2 du Code de l'urbanisme)

CADRE JURIDIQUE

Avant toute acquisition, et dans le souci de préserver les intérêts publics, le titulaire du droit de préemption doit avoir une connaissance suffisante de la réalité du bien et des conditions de son aliénation afin qu'il puisse prendre sa décision en toute connaissance de cause.

Ainsi, les dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme permettent au titulaire du droit de préemption d'une part, de formuler une demande de communication unique de documents pour apprécier la consistance et l'état de l'immeuble et d'autre part, de demander au propriétaire de visiter son bien.

Objectif

Ces deux cas ont pour effet de proroger de 1 mois (exemple1) ou de suspendre le délai de préemption(exemple2).

CONDITIONS D'EXERCICES

Le délai de préemption de deux mois court à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en mairie où se trouve le bien.

Néanmoins, ce délai est suspendu si le titulaire du droit de préemption adresse une demande de document(s) et/ou de visite du bien et reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, de la visite du bien ou du refus exprès ou tacite de cette visite par le propriétaire.

Et, pour garantir un délai d'instruction suffisant au titulaire du droit de préemption, le législateur a prévu un mécanisme permettant de rallonger le délai.

En effet, si le délai restant à courir pour préempter est inférieur à un mois au moment de la demande de communication unique de document(s) et/ou de visite du bien, le titulaire dispose alors d'un nouveau mois entier pour prendre sa décision à compter de la réception du ou des document(s) par le titulaire du droit de préemption, de la visite du bien ou à compter du refus exprès ou tacite de la visite du bien par le propriétaire.

Exemple 1 : Demande ayant pour conséquence la prorogation de 1 mois du délai

Une DIA est reçue en mairie le 10 juin. La collectivité a jusqu'au 10 août pour préempter (deux mois).

Si un courrier de demande de visite est envoyé par LRAR le 20 juillet, reçu par le propriétaire le 23 juillet, que la visite a lieu le 30 juillet, le délai de préemption est suspendu du 23 juillet (date de réception par le propriétaire du courrier de demande de visite) au 30 juillet (date de visite du bien).

Par conséquent, le délai repart à compter du 30 juillet pour 1 mois et expire le 30 août.

•Même process en cas de demande de pièces complémentaires par la collectivité.

Exemple 2 : Demande ayant pour seule conséquence la suspension du délai

Une DIA est reçue en mairie le 10 juin. La collectivité a jusqu'au 10 août pour préempter (deux mois).

Si un courrier de demande de pièces complémentaires est envoyé par LRAR le 20 juin, qu'il est reçu par le propriétaire le 23 juin, que les pièces complémentaires sont reçues par la collectivité le 30 juin, le délai de préemption est suspendu du 23 juin (date de réception par le propriétaire du courrier de demande de pièces complémentaires) jusqu'au 30 juin (date de réception par la collectivité des pièces complémentaires).

A partir du 30 juin, le délai reprend et expire le 17 août (délai suspendu pendant 7 jours).

- *Même process en cas de demande de visite faite 1 mois avant l'expiration de la DIA.*

1-La demande de visite du bien

La demande de la visite du bien est faite par écrit (art. L213-2 du CU).

Elle est notifiée par la collectivité au propriétaire ou à son mandataire ainsi qu'au notaire mentionnés dans la déclaration prévue au même article, par LRAR, acte d'huissier ou par voie électronique (art. R213-25 du CU).

-L'acceptation de la visite par le propriétaire est écrite.

-Elle est notifiée à la collectivité dans les conditions prévues à l'article R213-25 et dans le délai de 8 jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

-En l'absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la date de réception de la demande de visite, le refus est tacite.

-**En cas d'acceptation**, la visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours à compter de la date de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

-Conséquences d'une absence de visite passée dans les 15 jours

L'absence de visite dans les 15 jours vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu reprend son cours.

-Constat contradictoire :

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par la collectivité (art. D213-13-2 du CU).

2- La demande unique de documents

Le titulaire du droit de préemption peut adresser au propriétaire une demande unique de communication de documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble (art. L213-2 du CU).

La liste limitative des documents susceptibles d'être réclamés est fixée à l'article R. 213-7, II du CU.

Quid du cumul d'une demande unique de documents et d'une demande de visite ?

Aucune disposition légale ou réglementaire ne s'oppose à ce que le titulaire du droit de préemption présente une demande unique de documents et une demande de visite, soit au même moment, soit successivement, dès lors que celles-ci interviennent dans le délai légal de deux mois laissé au titulaire pour exercer son droit de préemption.

En cas de demande cumulée, le délai pour préempter repartira à la dernière notification reçue par le titulaire du droit de préemption soit des documents, soit de la visite du bien, soit du refus exprès ou tacite de ladite visite.

En revanche, il ne semble pas possible pour le titulaire du droit de préemption de formuler d'abord une demande de documents dans le délai légal de deux mois, d'attendre la réponse du propriétaire et, à compter de cette réponse, de formuler une demande de visite du bien, au-delà du délai légal de deux mois.