

LE DROIT DE PRIORITE

L'article 30 de la loi d'orientation pour la ville (LOV) n° 91-662 du 13 juillet 1991 avait institué, en faveur des communes, à l'occasion des cessions immobilières de l'Etat, un droit de priorité qui se cumulait avec le droit de préemption urbain. La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) simplifie et rénove sur ce point le droit de priorité en supprimant tout cumul avec le droit de préemption et en permettant, en cas de contestation sur le prix, de recourir au juge de l'expropriation.

Ce nouveau droit de priorité, qui s'exerce en amont de la vente, a également pour objectif de simplifier les procédures en évitant l'organisation inutile des opérations de cession lorsque la commune décide de faire jouer ce droit.

L'article 15 est codifié sous les articles L.240 -1, L.240-2, L.240-3 et L.211-3 du code de l'urbanisme (CU). L'article 30 de la LOV est en conséquence abrogé.

1 – Titulaires du droit de priorité :

L'article L.240-1 du CU dispose que le droit de priorité peut être exercé :

- par les communes,
- par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) titulaires du droit de préemption urbain.

Ce droit de priorité peut être délégué dans les cas et conditions prévus aux articles L.211-2 et L.213-3 du CU :

- à une collectivité locale ;
- à un établissement public ;
- à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement ;
- à l'Etat.

2 – Champ d'application :

Le droit de priorité s'applique sur le territoire du titulaire de ce droit à tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, effectué par l'Etat, par des sociétés dont il détient la majorité du capital par les établissements publics nationaux suivants et par des établissements publics dont la liste sera fixée par décret.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.240-2 du CU, le droit de priorité n'est pas applicable :

- à la cession d'immeubles, d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers vendus sous condition du maintien dans les lieux d'un service public. Toutefois, dans la mesure où un droit de préemption aura été institué sur la zone géographique où sont situés les biens, il y aura lieu de purger ce droit dans les conditions et suivant les règles d'urbanisme applicables ;

- lorsque l'Etat cède des immeubles en vue de la réalisation de programmes de logements à caractère d'intérêt national qui contribuent aux objectifs fixés au premier alinéa du I de la loi ENL. Ces cessions sont également exclues de droit de préemption en application de l'article L.213-1-g du CU.

3 – Objets en vue desquels le droit de priorité peut être exercé :

Il peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du CU ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre de telles actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet :

- la mise en œuvre de projets urbains,
- la politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation d'équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

Il ne doit pas être exercé en vue de la réalisation d'opérations immobilières qui, manifestement, ne peuvent se rattacher à une opération d'intérêt général.

4 - Procédure - mise en œuvre du droit de priorité :

L'Etat, l'établissement public ou la société concernée par le droit de priorité notifie au bénéficiaire de ce droit son intention de vendre et indique le prix de vente tel qu'il est estimé par le service du Domaine avant l'engagement de toute procédure de cession quelle qu'en soit la forme : cession amiable de gré à gré, cession après appel d'offres ou adjudication.

Cette notification doit être faite sous forme d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

Le bénéficiaire du droit de priorité dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître sa décision à compter de cette notification. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, la collectivité est supposée avoir renoncé à exercer son droit de priorité.

En cas de désaccord sur le prix, le titulaire du droit de priorité peut saisir le juge de l'expropriation. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation mais le prix est exclusif de toute indemnité accessoire.

Après décision du juge de l'expropriation, le titulaire du droit de priorité dispose d'un délai de deux mois pour décider ou non d'acquérir les biens au prix fixé par

le juge.

En cas d'acquisition, la commune dispose d'un délai légal maximal de **6 mois** à compter de la décision d'acquiescer pour régler le prix de cession.

L'attention est tout particulièrement appelée sur les dispositions de l'article L.240-3 du CU qui prévoient :

- au 3ème alinéa, en cas de cession envisagée après envoi de la première notification de la DIA à un prix inférieur au prix estimé par le Domaine ou fixé par le juge de l'expropriation, l'envoi à la collectivité ou à son délégataire d'une nouvelle proposition d'acquiescer sur la base de ce nouveau prix ;
- au 4ème alinéa, au cas où les biens ou droits immobiliers n'auraient pas été vendus dans le délai de 3 ans à compter de la notification de la DIA ou de la décision définitive du juge, la commune recouvre son droit de priorité. La procédure doit donc dans ce cas être entièrement renouvelée par l'Etat.

5 - Articulation du droit de priorité et du droit de préemption urbain :

En application des dispositions de l'article L.211-3 du CU, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification du droit de priorité prévue par l'article L.240-3 du CU.

En conséquence, la mise en œuvre du droit de priorité exclut toute mise en œuvre du droit de préemption.