

URBANISME

La « computation des délais » ou comment exercer le droit de préemption dans les temps

Une collectivité locale peut exercer elle-même ou déléguer l'exercice du droit de préemption à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire. Dans tous ces scénarios, le délai de préemption de deux mois peut être prolongé en cas d'exercice du droit de visite ou de communication du document. Mais sous réserve de formalités strictes pouvant complexifier la computation des délais.

1 DROIT DE VISITE : LES ÉTAPES CLÉS À RESPECTER

Le titulaire du droit de préemption, qui souhaite exercer son droit de visite, le notifie au vendeur ou son mandataire et au notaire, sous peine d'irrégularité, soit :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- par acte d'huissier,
- par dépôt contre décharge,
- ou par voie électronique.

Pour être recevable, cette demande de visite doit également être reçue par le propriétaire et le notaire au plus tard le dernier jour du délai de préemption de deux mois.

Un décompte de deux mois

La réception de la demande de visite par le vendeur et le notaire suspend le délai de deux mois. En cas de réception à des dates différentes par chacun des destinataires, le titulaire du droit de préemption a intérêt à retenir la plus récente des deux dates comme point de départ de la suspension du délai.

Les options du propriétaire et les refus tacites

Le propriétaire peut refuser cette demande de visite de façon expresse, tacite ou l'accepter. Son refus ou son acceptation doivent être notifiés au titulaire du droit de préemption dans les mêmes formes, dans un délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. L'absence de réponse dans ce délai vaut refus tacite : le délai de deux mois recommence alors à courir à compter du neuvième jour. En revanche, si seul le notaire notifie l'acceptation de la visite, la suspension et la prolongation de délai ne sont pas effectives.

Un droit de visite encadré, comme le constat contradictoire

Le titulaire du droit de préemption doit ensuite procéder à la visite du bien dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés. Elle a lieu en présence du propriétaire ou de son représentant, et du titulaire du droit de préemption ou de

la personne mandatée par ce dernier. Le propriétaire, son mandataire ou le notaire sont tenus d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le jour de la visite est établi un constat contradictoire. Celui-ci précise la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes. Il est signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier. Le respect du constat, de son caractère contradictoire et de sa conformité aux mentions exigées par l'article D. 213-13-2 du code de l'urbanisme sont indispensables.

Prolongation éventuelle du droit de préemption

Si, au jour de la visite, il reste moins d'un mois pour exercer son droit de préemption, le délai est prolongé d'un mois supplémentaire. Mais en cas de non-respect des délais et du formalisme imposé, la demande de visite est entachée d'irrégularité et la suspension du délai et, le cas échéant, la prolongation d'un mois supplémentaire, ne sont plus de droit.

2 LA DEMANDE UNIQUE DE DOCUMENTS

Le titulaire du droit de préemption peut adresser au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande unique afin d'obtenir la communication de documents. Ces documents sont limitativement fixés par l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme.

Identifier les destinataires

Cette demande doit être adressée une seule fois et dans la limite des documents énumérés à l'article précité. Elle ne doit pas être adressée uniquement au notaire sous peine

d'irrégularité et d'absence de suspension des délais et, le cas échéant, de prolongation d'un mois supplémentaire.

Le délai est suspendu, en application de l'article L. 213-2, à compter de la réception, par le propriétaire, de la demande unique formée par le titulaire du droit de préemption. Elle reprend à compter de la réception de l'ensemble des documents par le titulaire du droit de préemption.

Reprise du délai de préemption

Si le propriétaire adresse les documents en plusieurs fois, le délai reprend à compter de la réception de la dernière pièce. Si le propriétaire ne peut pas produire les pièces sollicitées, le titulaire du droit de préemption pourrait estimer que le délai reprend son cours et que le propriétaire ne peut pas être sanctionné du fait de l'absence de communication des pièces demandées, sauf si cela constitue une rétention dolosive.

Aucun délai imposé pour l'envoi des documents au titulaire

A la différence de la demande de visite, aucun délai n'est imposé pour adresser les documents demandés au titulaire. Plusieurs semaines ou mois peuvent donc s'écouler entre la réception de la demande unique et la réception des documents par le titulaire du droit de préemption.

3 COMPUTATION DE REPRISE DU DÉLAI

Lors d'une demande concomitante de documents et de visite de bien, la computation du délai de reprise de l'exercice du droit de préemption peut s'interpréter soit au plus tardif des événements survenus, soit dès

avoir pour effet de suspendre la cession de ce bien pendant un délai déraisonnable.

Or, cela pourrait être le cas si l'on retient l'interprétation du plus tardif des événements survenus pour la reprise du délai d'exercice du droit de préemption.

RÉFÉRENCES

Code de l'urbanisme, art. R. 213-7, L. 213-2 et D. 213-13-2

A la différence de la demande de visite, aucun délai n'est imposé pour adresser les documents demandés au titulaire. Plusieurs semaines ou mois peuvent donc s'écouler...

la survenue de l'un de ceux-ci, soit à la réception des documents demandés ou lors de la visite des lieux.

Première hypothèse : l'impossibilité de suspendre la cession du bien dans un délai déraisonnable

La première interprétation tend à permettre à la collectivité d'allonger la durée pendant laquelle le droit de préemption peut être exercé et ce, dans des conditions qui ne paraissent pas être celles de l'esprit du texte.

En effet, si l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme a pour objet de permettre à l'autorité titulaire du droit de préemption de s'informer et de visiter le bien, ce droit ne peut pas

Seconde hypothèse : permettre la visite du bien dans un délai raisonnable

La deuxième interprétation retenant la reprise du délai dès la survenue de l'un de ceux-ci reste dans l'esprit du texte, qui est de permettre à l'autorité titulaire du droit de préemption de prendre connaissance de certaines informations et de visiter le bien dans un délai raisonnable. Ainsi, en cas de contentieux, cette interprétation pourrait être retenue par le juge.

Par **Caroline Lubac**, juriste à l'Établissement public foncier d'Occitanie et **Jean-Christophe Lubac**, avocat, cabinet Sartorio et associés

LE COURRIER
DES MAIRES
et des élus locaux



L'info en continu,
à vos côtés 24h/24 même hors connexion*

Téléchargez dans
l'App Store

DISPONIBLE SUR
Google Play

* Numéros et suppléments à télécharger sur l'appli La Gazette Kiosk après déclaration de son compte abonnée sur www.courrierdesmaires.fr