

Déclaration d'intention d'aliéner sur deux unités foncières distinctes : indivisibilité de la décision de préemption

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 5ème chambre – N° 22LY00878 – commune de Corpeau – 30 mars 2023 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Procédures d'intervention foncières, Préemption et réserves foncières, Droits de préemption, Droit de préemption urbain, L. 213-2-1 du code de l'urbanisme

Rubriques

Procédure, Urbanisme et environnement

Résumé

¹ La déclaration d'intention d'aliéner porte en l'espèce, sur deux unités foncières distinctes dont l'une est hors du champ du droit de préemption urbain. Quelles possibilités de préempter les deux unités foncières, ou de préempter la seule unité foncière située dans le champ du droit de préemption urbain ? La cour retient l'indivisibilité de la décision de préempter les deux unités foncières.

² Si l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme permet au titulaire du droit de préemption, lorsqu'une opération d'aménagement le justifie, d'exercer son droit de préemption urbain sur une fraction de l'unité foncière mise en vente qui est comprise dans une zone soumise à ce droit, et précise qu'en ce cas le propriétaire peut exiger du titulaire du droit de préemption qu'il se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière, ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner porte sur deux ou plusieurs unités foncières distinctes dont l'une ou certaines seulement sont comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain. De même, alors que la déclaration d'intention d'aliéner indique un prix global pour la vente de l'ensemble des unités foncières, les articles R. 213-8 et suivants du code de l'urbanisme, qui prévoient une procédure fixant des délais très précis aux deux parties pour prendre position sur la question du prix avant la saisine du juge de l'expropriation, sont inapplicables. Dans ces conditions, une décision de préemption, qui porte sur une vente unique ayant pour objet deux ou plusieurs unités foncières distinctes dont l'une ou certaines seulement sont comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain, présente un caractère indivisible, nonobstant les possibilités de préemption partielle ouvertes par l'article L. 213 2 1 du code de l'urbanisme dans des conditions strictement définies [1].

³ En pareil cas, il appartient au titulaire du droit de préemption de déclarer la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposée comme irrecevable dès lors qu'elle porte sur une parcelle qui n'entre pas dans le champ du droit de préemption urbain et d'inviter le ou les vendeurs à déposer une nouvelle déclaration sur la ou les seules unités foncières comprises dans le périmètre de préemption [2].

*68-02-01-01-01, Urbanisme et aménagement du territoire,
Préemption et réserves foncières, Droits de préemption, Droit
de préemption urbain*

NOTES

[1] Rappr. s'agissant de l'indivisibilité de la décision de préemption illégale portant sur une unité foncière d'un seul tenant situé à cheval sur une zone soumise au droit de préemption et sur une zone qui ne l'est pas, CE, 7 juillet 2010, *commune de Chateaudouble*, [n°331412](#), aux Tables ; s'agissant de l'impossibilité de diviser une décision qui porte sur une unité foncière unique CE, Section, 23 juin 1995, *commune de Bouxières-aux-Dames*, [n°128151](#), p. 273. [Retour au texte](#)

[2] Rappr. s'agissant de la possibilité pour une commune, dans l'hypothèse où elle est destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner portant sur deux unités foncières distinctes, c'est-à-dire des parcelles qui ne sont pas d'un seul tenant, de demander le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner par unité foncière CAA Nantes, 10 mai 2022, *M.X. c/ département des Côtes d'Armor*, [n° 20NT03487](#), inédit [Retour au texte](#)