

Jean CHARLES

Gestion et valorisation du patrimoine communal

Guide pratique à destination des décideurs locaux, des locataires et des aménageurs

*Acquisition, vente, échange, régimes particuliers,
location des biens, aménagement, outils de gestion*



Abréviations

AJDA	actualité juridique du droit administratif
AJPI	actualité juridique de la propriété immobilière
Bull.	bulletin civil de la Cour de cassation
CA	Cour d'appel
CAA	Cour administrative d'appel
Cass.	Cour de Cassation
CE	Conseil d'Etat
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CGI	Code général des impôts
CGPPP	Code général des propriétés des personnes publiques
COS	coefficient d'occupation des sols
DA	droit administratif
DIA	déclaration d'intention d'aliéner
DPU	droit de préemption urbain
éd. N	édition notariale et immobilière
EPCI	établissement public de coopération intercommunale
EPFL	établissement public foncier local
gaz. Palais	gazette du Palais

JCP	juris-classeur périodique
JO AN ou Sénat	journal officiel débats de l'Assemblée nationale / du Sénat
Leb.	recueil Lebon
NCPC	nouveau Code de procédure civile
PAZ	plan d'aménagement de zone
PLD	plafond légal de densité
PLU	plan local d'urbanisme (anciennement POS)
P+R	parking-relais
RDI	revue de droit immobilier
RDP	revue de droit public et de science politique
req.	requête
RJDA	revue de jurisprudence de droit des affaires
SAFER	société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SHON	surface hors œuvre nette
TA	tribunal administratif
ZAC	zone d'aménagement concerté
ZAD	zone d'aménagement différé
ZUP	zone à urbaniser en priorité

Avant-propos

Le patrimoine des communes et de leurs groupements (les EPCI) se situe au cœur des politiques locales d'aménagement et de développement durables.

La fin des années 1980 a vu une prise de conscience accrue de la nécessité de le « gérer » et non plus seulement de l'administrer « *en bon père de famille* ». Sa maintenance constitue l'un des éléments de cette gestion et le recensement, ainsi que la tenue d'un inventaire s'imposent.

Les communes ou les EPCI sont amenés à acquérir des biens immobiliers, soit dans le cadre d'une préemption, outil-type de maîtrise foncière, soit pour la constitution de réserves foncières, soit pour la réalisation d'opérations d'aménagement, de protection de l'environnement et/ou d'urbanisme.

Quelquefois aussi, de généreux donateurs, sans héritiers, lèguent tout ou partie de leurs propriétés à la collectivité qui, à l'instar d'une personne privée, les intègre dans son domaine privé. Celui-ci comprend tous les biens qui :

- sont propriétés de la collectivité,
- ne sont pas affectés à l'usage direct du public ou à un service public,
- n'ont pas un aménagement spécial, à des fins d'intérêt public.

Il en est ainsi des voies dites « privées » non ouvertes à la circulation publique, mais également des immeubles, terrains, forêts (à l'exception de celles soumises au régime forestier et gérées par l'Office national des forêts), étangs et marais qui, régis par le droit privé, sont du ressort de la juridiction judiciaire, juridiction de la propriété.

Dans l'attente de leur affectation définitive, ces biens sont, en général, loués à des particuliers à des fins commerciales ou rurales. La « propriété commerciale » et le statut du « fermage » s'appliquent à ces deux types de locations. Celles-ci donnent lieu à la conclusion de contrats ou, exceptionnellement, à l'établissement d'autorisations d'occupation précaires et révocables à tout moment. Les jardins familiaux, actuellement très « tendance », relèvent de ce régime à caractère temporaire, ce qui n'empêche pas les occupants de bichonner leur « coin de paradis » et d'apprécier, de plus en plus, ce « loisir vert », ces zones de détente et de rencontre particulièrement conviviales.

Les compétences communales en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement leur permettent de réaliser des opérations d'intérêt général, telles que la création de parkings, parcs publics, réserves naturelles, zones sportives, lotissements d'habitation et d'activités industrielles, commerciales ou artisanales...

Ces travaux, ainsi que les baux de location (notamment commerciaux, ruraux et emphytéotiques) font l'objet de cet ouvrage qui se veut essentiellement pratique, en évitant, dans toute la mesure du possible, le jargon administratif et technique.

Sont examinés les acquisitions, ventes et échanges des biens immobiliers par les communes ou leurs EPCI, puis leur mise à disposition, locative ou à titre précaire, et leur aménagement, à des fins d'intérêt public, pour répondre aux besoins sans cesse croissants de la population. La dernière partie est consacrée aux outils de gestion, devenus indispensables, à l'heure actuelle.

La jurisprudence récente, l'analyse des procédures et des clauses des contrats, de nombreux conseils, modèles de délibérations et de lettres complètent cette étude très détaillée.

NB : Depuis le 1^{er} janvier 2015, le conseil général est appelé conseil départemental.

1^{ère} partie – Acquisition, vente et échange

Les acquisitions peuvent être réalisées soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, à l'amiable ou par voie de contrainte, dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique. *(Cette dernière ne sera pas abordée dans cet ouvrage).*

Le droit de préemption urbain (DPU) constitue la procédure-type de maîtrise foncière.

Il a été étendu, par décret du 26 décembre 2007, aux fonds commerciaux et artisanaux, ainsi qu'aux baux commerciaux, dans un souci de maintien du commerce de proximité.

Dans de nombreux départements, l'établissement public foncier local (EPFL) créé par arrêté préfectoral, est devenu, depuis quelques années, un outil efficace d'acquisition et de portage mis à la disposition des communes et de leurs groupements.

A l'heure où l'Etat prévoit de se défaire d'une partie de son patrimoine devenu trop délabré, inutile ou inadapté, notamment suite à des restructurations militaires et à des regroupements de services, les collectivités locales ont la possibilité d'acquérir, de vendre ou d'échanger des terrains nécessaires à la réalisation d'opérations publiques ou privées d'aménagement et/ou d'urbanisme. Mais comment se procurer ces biens à bon prix, alors que budgets communaux sont souvent limités et que les spéculations foncières perdurent ?

Beaucoup de décideurs locaux sont confrontés à ces problèmes devenus récurrents.

Quelles sont les modalités et procédures à mettre en œuvre ?

Acquisition à titre onéreux et à l'amiable

Lors d'une réunion d'information préélectorale, le maire de la commune rurale de X..., également vice-président de la communauté de communes de Y... s'adresse à ses administrés en ces termes :

« Mes chers concitoyens, chers amis, la population de notre village a fortement augmenté ces dernières années. Il y a cinq ans, nous avions environ 850 habitants. Après la réalisation de notre lotissement, nous sommes actuellement à près de 1 000 et l'accroissement devrait continuer. De nombreux jeunes couples, originaires de notre commune ou d'ailleurs, souhaitent s'installer chez nous et je les comprends aisément, vu le charme et la tranquillité de notre village. Mais, comme vous le savez, les maisons à vendre ou à louer sont rares et les terrains de construction, n'en parlons pas... Le moindre lopin est cultivé avec grand soin par nos agriculteurs. Qu'allons nous faire pour répondre à la demande de nos jeunes » ?

En effet, la **maîtrise foncière** constitue un préalable incontournable de l'action politique.

Sans terrains, pas de lotissements, pas de logements sociaux, mais pas de salle polyvalente non plus, ni de zones d'activités...

Comment procéder pour acquérir les biens indispensables à la concrétisation de ces projets ?

I. Conditions de fond et de forme :

En premier lieu, les acquisitions ne doivent pas avoir un but lucratif.

Il importe par ailleurs que la collectivité respecte le principe de la liberté du commerce et de l'industrie. En particulier, elle ne doit pas entrer en concurrence avec les initiatives privées quand l'intervention publique n'est pas justifiée.

La collectivité peut acquérir les biens nécessaires à son fonctionnement et à la satisfaction des besoins collectifs de la population.

En matière d'urbanisme par exemple, la collectivité est autorisée à acquérir les immeubles nécessaires pour des opérations de restauration immobilière, d'aménagement et d'équipement. Elle est également habilitée à constituer des *réserves foncières* en vue de la réalisation d'opérations

d'aménagement (article L. 300-1 du Code de l'urbanisme).

S'agissant des conditions de forme,

- l'acquisition donne lieu à **une délibération du conseil**,
- la collectivité doit demander **l'avis préalable des services fiscaux de l'Etat**.

En vertu du décret n° 86-455 du 14 mars 1986, les collectivités territoriales sont tenues de solliciter l'avis du service des Domaines avant toute entente amiable, lorsqu'elles procèdent à l'acquisition ou à la prise à bail d'immeubles ou de fonds de commerce.

Ce même décret a supprimé les commissions immobilières et d'architecture dont l'avis était également requis.

A noter que cet avis doit aussi être demandé en cas d'acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'avis des Domaines porte sur les conditions financières de l'opération envisagée

Il doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande. Aux termes de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il est réputé donné à l'issue de ce délai d'un mois à compter de la saisine du service. Un délai supplémentaire peut être fixé dans le cas d'opérations particulièrement importantes ou complexes. Si ce délai n'est pas respecté, l'opération peut néanmoins être réalisée.

Cet avis ne s'impose pas à la collectivité, mais celle-ci ne peut s'en écarter qu'en motivant sa décision.

Dans sa réponse à la question écrite n° 36 837 du 10 décembre 1990 (JO AN du 3 juin 1991 page 2163), le ministre de l'Economie et des Finances a précisé que les collectivités pouvaient dans le cadre de négociations amiables faire, sans aucune formalité, des propositions inférieures à l'avis des Domaines ou, en prenant une délibération motivée, décider de passer outre et acquérir à un prix supérieur à l'avis.

Cette délibération est notifiée par le ou les préfets intéressés au directeur des services fiscaux du ou des départements de la situation des biens.

Il est interdit aux receveurs des impôts d'accomplir la formalité de

l'enregistrement lorsque les actes n'ont pas été soumis au préalable au visa du directeur des services fiscaux compétents.

De plus, l'article 18 de la loi de finances rectificative pour 1969 n° 69-1160 du 24 décembre 1969 défend aux conservateurs des hypothèques de publier des actes d'acquisitions d'immeubles souscrits pour le compte des collectivités qui n'auraient pas fait l'objet au préalable du visa du directeur des services fiscaux constatant qu'ils satisfont aux conditions prescrites.

II. Modes d'acquisition : deux outils essentiels

le droit de préemption urbain et l'établissement public foncier local

Les modes d'acquisition de droit public sont contraignants ou consensuels.

► Les dispositifs contraignants consistent en cessions forcées :

réquisition en matière mobilière et *expropriation pour cause d'utilité publique* en matière immobilière (elles n'entrent pas dans le cadre de la présente étude).

► Les procédés consensuels se traduisent essentiellement par l'acquisition à l'amiable des biens au moyen de marchés de fournitures soumis aux règles prévues par le Code des marchés publics, ainsi que par l'exercice du droit de préemption par la commune.

Nous verrons plus loin que la loi du 2 août 2005 relative aux petites et moyennes entreprises et son décret d'application du 26 décembre 2007 ont instauré au profit des communes un droit de préemption supplémentaire sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, visant essentiellement à maintenir le commerce de proximité en milieu rural.

A. Le droit de préemption urbain (DPU)

procédure-type de maîtrise foncière

Les collectivités territoriales et leurs groupements entendent généralement mener à bien leurs projets d'aménagement et de développement de leur territoire.

La mise en place de politiques publiques, telles que celles de l'habitat, de la rénovation urbaine ou du développement économique, par exemple,

implique nécessairement des interventions foncières de leur part. Elles doivent, dès lors, appréhender cette politique foncière locale comme une clef du développement urbain (ou rural), économique et environnemental, en veillant, bien entendu, à la préservation des espaces naturels.

Il est souhaitable que la politique foncière soit prévue sur le long terme dans la perspective d'un développement durable. Mais, mener ce type d'action au niveau local comporte un certain nombre d'enjeux, et non des moindres :

difficultés financières et économiques, crise du logement, exigence d'une mixité sociale, renouvellement urbain, sauvegarde des terres agricoles et des forêts, préoccupations environnementales, touristiques....

Pour la réalisation de leurs projets, les collectivités disposent à la fois d'outils opérationnels (ZAC, lotissement...) et d'acquisition foncière.

Toutefois, leurs interventions foncières suscitent plusieurs questions d'importance :

- Quid des ressources financières ? Dans les petites communes rurales, elles sont généralement très réduites et ne permettent pas d'opérations d'envergure.

- Possibilités de concrétiser le projet foncier local considéré comme indispensable ?

- Difficultés de constitution ou épuisement des réserves foncières ?

- Cohérence de la politique foncière, choix approprié du territoire d'intervention ?

- Réponses les plus adéquates aux besoins croissants des habitants ?

- Prise en considération des préoccupations environnementales ?

- Efficacité des différents outils : intérêt, limites éventuelles ?

- Articulation de la politique foncière avec les autres politiques publiques : incidences dans le cadre de la stratégie globale proposée par l'ensemble des décideurs locaux ?

Instituée par le décret du 31 décembre 1958 portant sur les zones à urbaniser en priorité (ZUP), la procédure du droit de préemption urbain vise des objectifs divers allant de l'aménagement à l'habitat, en passant par

la protection de l'environnement et le développement des activités commerciales ou artisanales.

La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement a profondément refondu le régime du droit de préemption.

En outre, l'article 31 de la loi d'orientation pour la Ville n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « LOV » confère ce droit à la commune, à l'occasion des acquisitions foncières et immobilières effectuées par les établissements publics fonciers en vue d'opérations d'aménagement.

Destiné à faciliter l'exécution des opérations d'urbanisme, ce droit, instauré par une **délibération expresse du conseil municipal**, ne peut être exercé que sur le territoire des communes dotées d'un plan d'occupation des sols, actuellement plan local d'urbanisme (PLU) rendu public ou approuvé et dans certains secteurs :

- zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA),
- périmètre du plan d'aménagement de zone (PAZ) et du plan de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé), rendus publics ou approuvés.

Lorsqu'un bien immobilier situé dans un périmètre ainsi délimité va faire l'objet d'une vente, **la commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) peut acquérir prioritairement ce bien.**

Par délibération du conseil, ce droit peut être délégué à une autre collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale (syndicat intercommunal d'aménagement urbain par exemple ou de protection de l'environnement), à une chambre de commerce et d'industrie, à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement ou à un établissement public foncier (EPF).

Le maire peut même déléguer seul ce droit de préemption, après autorisation du conseil municipal. Cette autorisation peut être unique et porter sur la durée totale du mandat. (article L. 2122-22 15° du CGCT).

Mais quel que soit le but poursuivi et le cadre juridique dans lequel il s'exerce, le droit de préemption doit obéir à **une finalité d'intérêt général.**

L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme dispose à cet égard que les

actions et opérations d'aménagement ont pour objet

- *de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,*
 - *d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques,*
 - *de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,*
 - *de réaliser des équipements collectifs,*
 - *de lutter contre l'insalubrité,*
 - *de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*
- La « LOV » du 13 juillet 1991 a exclu cette dernière catégorie, mais a ajouté la constitution des réserves foncières.

L'article L. 210-1 de ce même Code précise que « toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ».

Toutefois, lorsqu'il est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé (ZAD), la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone. En l'occurrence, il s'agit souvent d'une simple action de lutte contre la spéculation foncière. Par contre, en l'absence de ZAD, l'exigence de motivation directe est régulièrement affirmée par le juge (CE du 29 juin 1992 Ville de Grand Quevilly *JCP 1992 IV, 2265*).

Le Conseil d'Etat a fait évoluer récemment sa jurisprudence en matière de préemption pour la constitution de réserves foncières. Dans son arrêt du 17 décembre 2007 commune de Pardies-Pietat *AJDA 2008 p. 215*, « l'exigence d'un projet suffisamment clair et précis » a disparu.

1. assujettissement :

Sont soumis au droit de préemption, tous les immeubles ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés volontairement, à titre onéreux sous quelque forme que ce soit. Sont également concernées les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire.

A noter, par ailleurs, que les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale peuvent exercer

leur droit de préemption en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux. (article L. 216-1 du Code de l'urbanisme).

De plus, afin de permettre aux communes de disposer de terrains ou d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics ou de logements à usage locatif, la « LOV » du 13 juillet 1991 a créé en leur faveur un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics.

2. obligation de déclaration :

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est à adresser par le propriétaire désirant céder son bien à la mairie de la commune de situation.

Elle doit comporter obligatoirement les conditions de l'aliénation projetée, l'indication du prix, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Par contre, l'auteur de la D.I.A. n'est pas tenu de faire figurer le nom de l'acquéreur éventuel (CE du 6 janvier 1995 époux Fitoussi).

Cette déclaration est impérative, à peine de nullité de la vente. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

3. décision :

Elle doit intervenir et être portée à la connaissance du propriétaire dans un délai de deux mois. L'absence de réponse vaut renonciation à l'exercice du droit. Celle-ci peut également résulter d'une décision explicite qui doit impérativement être motivée.

4. règlement du prix :

Lorsque le titulaire du droit de préemption a fait connaître son accord sur le prix proposé, la vente est parfaite. Dans cette hypothèse, le paiement doit intervenir dans les six mois. L'ancien propriétaire conserve la jouissance de son bien jusqu'au règlement intégral du prix.

Mais, le titulaire du droit de préemption peut également offrir d'acquérir le bien à un prix déterminé par lui. A défaut d'acceptation de

cette offre par le propriétaire, ce prix peut être fixé par le juge de l'expropriation. Il est exclusif de toute indemnité accessoire (article R. 213-8 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier sa décision.

Il peut dans ce cas :

- renoncer à la vente de son bien,
- accepter le prix proposé par la collectivité,
- maintenir son offre et accepter, par conséquent, la saisine du juge de l'expropriation.

Son silence pendant ce délai de deux mois équivaut à une renonciation d'aliéner.

Après la fixation du prix par le juge, les parties disposent d'un nouveau délai de deux mois pour accepter ou renoncer à la mutation. Si cette renonciation émane du titulaire du droit de préemption, le propriétaire peut vendre son bien au prix fixé, révisé le cas échéant en fonction de l'évolution du coût de la construction, pendant un délai de cinq ans.

5. utilisation du bien ou rétrocession :

Lorsque la collectivité a préempté, elle doit nécessairement utiliser, dans les cinq ans, les biens pour réaliser le projet indiqué. Elle a, toutefois, la possibilité de renoncer à son projet, pour des raisons budgétaires, par exemple.

Si la collectivité décide d'utiliser les biens dont elle est devenue propriétaire dans un but différent de celui mentionné dans la décision de préemption, l'article L. 213-11 du Code de l'urbanisme lui fait obligation d'informer les cédants (les anciens propriétaires) de son nouveau projet et surtout, de leur proposer en priorité de racheter ces biens dans le cadre d'une procédure de rétrocession.

L'arrêt de la Cour de cassation 3^{ème} civ. du 16 décembre 2009, commune de Six-Fours, *pourvoi n°08-19023* a précisé, à cet égard, que dans les communes dont la population excède 2000 habitants, le conseil municipal doit être réuni pour délibérer, à la fois sur les conditions de cette opération et sur la proposition du prix de rétrocession.

En l'espèce, la Cour d'appel saisie de l'affaire avait estimé que

l'article L. 213-11 du Code de l'urbanisme ne prévoyait aucune intervention du conseil municipal dans cette procédure de rétrocession, alors qu'elle est obligatoire, selon la Cour de cassation.

Dès lors, d'après la CA, le maire pouvait légalement proposer aux anciens propriétaires de racheter leur bien auprès de la commune sans faire délibérer le conseil municipal sur cette question.

La Cour de cassation a censuré ce raisonnement. Pour elle, il y a lieu de combiner les dispositions du Code de l'urbanisme et celles du Code général des collectivités territoriales. Ce dernier stipule, en son article L. 2241-1, que le conseil municipal doit obligatoirement délibérer sur les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente de tous immeubles communaux (ce pouvoir n'est pas déléguable au maire au titre de l'article L. 2122-22 du CGCT). Elle en a déduit que cette disposition était « pleinement applicable lorsqu'une commune décidait de rétrocéder aux anciens propriétaires un bien acquis par voie de préemption ». A défaut, la procédure de rétrocession est entachée d'un vice (une irrégularité substantielle), dont la régularisation serait quasiment impossible en cas de contentieux.

En résumé, et sur la base de l'arrêt « Cass. » précité, trois conclusions se dégagent :

- la procédure de rétrocession doit impérativement être mise en œuvre lorsque la commune décide d'abandonner son projet, peu importe la raison de son choix,
- la rétrocession doit nécessairement faire l'objet d'une discussion au sein du conseil municipal pour permettre aux élus de délibérer sur les conditions et les caractéristiques essentielles de l'opération, et singulièrement sur le prix de rachat de l'immeuble ou du terrain concerné,
- les services fiscaux de l'Etat (Domaines) devront, à nouveau, être consultés.

Lorsque le conseil municipal (et non le maire, par délégation) a fixé, par délibération, le prix de cette rétrocession, les hypothèses suivantes peuvent se présenter :

- Le prix est accepté par les anciens propriétaires : la rétrocession peut intervenir.
- Le prix est contesté : il appartiendra au juge de l'expropriation de

déterminer le montant de la vente. Le délai de règlement sera donc nettement plus long.

► Les anciens propriétaires ne souhaitent pas récupérer leurs biens ou ne se manifestent pas auprès des services municipaux : ils sont supposés avoir renoncé définitivement à l'acquisition.

Si l'identité de l'éventuel acquéreur figurait dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune doit proposer en priorité à ce dernier la rétrocession des biens en question.

Les modes d'acquisition peuvent également relever du droit privé :

Dans ce cas, ils sont uniquement de nature consensuelle.

Par ailleurs, la collectivité peut se procurer des biens meubles ou immeubles comme toute personne privée, par *des contrats d'achat ou d'échange*, dans les règles du droit privé. Pour procéder à l'acquisition de biens immobiliers, elle a la possibilité d'utiliser le **contrat de vente « en l'état de futur achèvement »** prévu à l'article 1601-3 du Code civil. Mais ce contrat ne doit pas constituer un moyen d'éviter la procédure de passation et d'exécution des marchés de travaux publics (CE du 8 février 1991 Région Midi-Pyrénées/Syndicat de l'architecture de la Haute-Garonne *RDI 1991 p.1 137*).

MODELE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Institution du droit de préemption sur les parcelles cadastrées.....

Le Code de l'urbanisme en son article L. 211-1 alinéa 2 ouvre la possibilité aux communes dotées d'une « carte communale » d'instituer, dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, un **droit de préemption** en vue de la réalisation d'équipements publics ou d'opérations d'aménagement.

Notre commune envisage l'exécution des projets suivants :

- aménagement du centre : place de l'église, de la mairie et rue du ruisseau
- extension et valorisation du parking de la salle polyvalente
- mise en valeur des berges du ruisseau : engazonnement et plantation d'arbres, création d'un chemin de promenade, installation de bancs publics
- agrandissement du lotissement d'habitation « Les Glycines »
- extension du terrain de sport sur les parcelles privées n°..... actuellement en partie sur bâties.

Plusieurs de ces opérations ont déjà été approuvées par délibérations de notre conseil. Elles feront l'objet d'enquêtes publiques et donneront lieu, le cas échéant, à des déclarations d'utilité publique prononcées par arrêté préfectoral.

Les secteurs concernés figurent en vert sur les plans parcellaires ci-joints, également consultables à la mairie – service.....

Il est proposé d'instituer le droit de préemption sur les parcelles suivantes cadastrées :

lieudit

Section

n°

d'une superficie totale de... hectares... ares

Ce droit permettra à notre commune d'acquérir en priorité les terrains et bâtiments concernés à l'occasion des futures mutations de biens immobiliers. Les propriétaires intéressés auront l'obligation de présenter à nos services municipaux une **déclaration d'intention d'aliéner (DIA)** avant toute transaction avec une personne privée. Une offre de prix leur

sera soumise, après consultation des services fiscaux de l'Etat. Cette déclaration est impérative, à peine de nullité de la vente qui pourrait être effectuée en faveur d'un particulier.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant

Le Conseil

vu les dispositions de l'article L. 211-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme

vu les délibérations des..... du conseil municipal

vu l'avis de la commission.....

sur proposition de la commission plénière

après en avoir délibéré

confirme

ses projets de créations, d'extensions et d'aménagements faisant l'objet des délibérations ci-dessus

décide

d'instituer le droit de préemption sur les parcelles dont la désignation cadastrale est la suivante :

lieudit

Section

n°

d'une superficie totale de... hectares... ares. Les terrains qui tombent dans l'emprise des projets susvisés sont indiqués en vert sur les plans ci-joints. Ceux-ci sont consultables à la mairie de X..... service.....

Il en résulte qu'avec effet immédiat, les propriétaires concernés devront impérativement soumettre aux services municipaux une **déclaration d'intention d'aliéner (DIA)**, avant toute transaction avec une personne privée. Une offre de prix leur sera transmise par la commune. Toute absence de déclaration, intentionnelle ou non, entraînera la nullité de la vente qui pourrait être réalisée en faveur d'un particulier.

autorise

le maire ou son représentant à signer toute pièce concourant à l'exécution de la présente délibération.

MODELE DE LETTRE

Acquisition d'un terrain dans le cadre de l'exercice du droit de préemption

Société X...

Rue

Commune

Messieurs,

Par lettre du....., vous m'avez fait connaître votre intention d'aliéner les parcelles sises rue... lieudit..... n°..... d'une superficie de... ares, suite à la cessation des activités commerciales de votre société à partir du.....

Ces terrains tombant dans l'emprise du futur lotissement d'habitation « Les Glycines », la commune a exercé son droit de préemption institué par délibération du conseil municipal du..... 2...

Vous avez bien voulu accepter l'offre de prix présentée par les services municipaux, après consultation des services fiscaux de l'Etat. Le prix de vente s'élèvera ainsi à... €.

J'ai le plaisir de vous informer que par délibération du..... 2..., le conseil municipal a approuvé cette transaction, ainsi que le prix ci-dessus revenant à votre établissement.

L'opération donne lieu à un contrat de vente reprenant les modalités pratiques et les conditions financières résultant de nos négociations.

Je vous transmets ci-joint... exemplaires de cet acte. Je vous saurais gré de bien vouloir les parapher et signer, puis les retourner au service foncier de notre commune sis

à l'Hôtel de Ville place... bureau..... L'original qui vous est destiné vous parviendra ultérieurement, après accomplissement des formalités administratives.

Le prix fera l'objet d'un versement unique à votre compte bancaire, conformément aux dispositions de l'article... du contrat.