



## VEILLE FONCIERE – Janvier à Février 2018 –

### Textes - Journaux officiels

#### ❖ SAFER : droit de préemption

##### **Droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.**

Décret n° 2018-77 du 7 février 2018 relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

**Résumé :** ce décret fixe à un mois, à compter de l'affichage de l'avis d'attribution du bien, le délai au terme duquel la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit notifier aux candidats évincés les motifs de son choix.

**Publics concernés :** sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ; candidats à la rétrocession d'un bien attribué par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

JORF n°0033 du 9 février 2018 - NOR: AGRT1731340D  
(*Source : Habitat & Collectivités locales n°420 - Informations du 3 au 9 février 2018*)

#### ❖ Urbanisme – volets fonciers des PLH

##### **PLH – Consolidation du volet foncier**

Décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement

**Résumé :** l'article 102 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié

l'article 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les PLH, afin de renforcer leur volet foncier. Le présent décret permet de préciser, aux articles R.301-1 à R.301-1-4 du CCH et R.151-54 du code de l'urbanisme, les exigences de ce volet foncier : diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

Par ailleurs et pour rappel, l'article 102 a étendu les compétences des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) en outre-mer – au domaine du foncier. Désormais, l'avis de ces instances est requis avant toute création ou extension des EPFL ou EPF d'Etat, ou des EPFA, et le bilan annuel des actions de ces établissements, de leurs modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre leur est désormais transmis annuellement. Le présent décret modifie en conséquence les articles R.321-16 du code de l'urbanisme et R.362-1, R.362-2, R.362-3, R.371-1 et R.371-3 du CCH.

(*Source : Habitat & Collectivités locales n°420 - Informations du 24 février au 2 mars 2018*)

<b>Commentaire EPFL PB :</b> un lien avec l'Etat qui se renforce : contrôle ou opportunité ?
--

### Questions parlementaires / Réponses ministérielles

#### ❖ Habitat – Démolition d'immeubles en péril

Question écrite n°01510 de M. Jean Louis Masson (Moselle-NI) publiée au JO Sénat du 12/10/2017 page 3121 et Réponse du Ministère de la cohésion des territoires publiée au JO Sénat du 01/02/2018 page 430. 15<sup>ème</sup> législature.

**Question posée :** M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur sur le fait que pour la démolition d'un immeuble déclaré en état de péril, certaines jurisprudences considèrent que cette

démolition intervient sur le fondement de l'article L.511-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), (CE, 6 novembre 2013, n°349245) et d'autres sur le fondement de l'article L.512-2 du CCH (CE, 5 mai 2014, n°361319). Il lui demande quel est le texte qui doit régir les démolitions d'immeubles en péril.

**Réponse du Ministre :** une démolition complète d'immeuble bâti ne peut être ordonnée par un arrêté de péril imminent (CCH, article L.511-3) car ce type d'arrêté ne permet de prescrire que des travaux limités permettant de mettre fin à l'imminence du péril (purgés

d'éléments menaçant de chuter, états, évacuation, périmètres sécurisés, etc.). Ipso facto, une prescription de démolition complète d'immeuble bâti ne peut passer que par un arrêté de péril ordinaire. Une démolition limitée d'ouvrages pour mettre fin à l'imminence d'un péril (par exemple abattre une souche de cheminée menaçant de s'effondrer) peut en revanche faire l'objet d'un péril imminent. Un maire peut se trouver face à la nécessité d'abattre un immeuble bâti complet sans attendre le terme d'une procédure de péril ordinaire qui impose de droit une phase contradictoire entre propriétaire et puissance publique et donc des délais sensibles. Ce sont des cas rares mais réels face à des situations d'urgence immédiate sans possibilité de sécuriser suffisamment les lieux en cas d'effondrement (par exemple bâtiment menaçant de façon immédiate une voie publique) avec un propriétaire inactif, introuvable ou injoignable. Dans cette hypothèse, et la justice a tranché dans ce sens, la maire active sa police générale issue du code général des collectivités territoriales (CGCT) à l'article L.2212-2, et non un péril imminent, avec un délai des plus courts pour la démolition puis exécute d'office cette démolition en cas d'inaction de l'intéressé. Les pôles départementaux dans chaque département ainsi que le pôle national de lutte contre l'habitat indigne à la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL) sont à la disposition des services territoriaux souhaitant éclaircir des questions de mise en œuvre des polices de l'habitat indigne.

#### ❖ Biens en état d'abandon et sans maître

Question écrite n°02449 de M. Jean Louis Masson (Moselle-NI) publiée au JO Sénat du 14/12/2017 page 4453 et Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat du 01/02/2018 page 441. 15<sup>ème</sup> législature.

**Question posée :** M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, sur le fait que la législation afférente aux biens en état d'abandon et sans maître, permet aux collectivités locales de prendre possession desdits bien dans un délai assez bref et avec des procédures administratives simplifiées. Il lui

## Jurisprudence

#### ❖ Urbanisme - Droits de préemption

##### ▪ Droit de préemption urbain

**Le titulaire du droit de préemption urbain peut légalement exercer ce droit s'il justifie, à la date à laquelle il l'exerce, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement**

Issu de Habitat & Collectivités locales – Informations du 3 au 9 février 2018

**CAA de Versailles N° 15VE02791 – 30-11-2017**

**Résumé :** en l'espèce, la SCI BP Mixte a signé une promesse de vente avec la SCI Commerce et Patrimoine, sur un immeuble qui était auparavant un bureau de Poste situé sur la commune de Raincy. La SCI Commerce et Patrimoine a adressé à la commune de Raincy une DIA

demande toutefois comment la commune peut prouver que le bien est abandonné et sans maître.

**Réponse du Ministre :** la commune peut incorporer des biens au sein de son domaine privé lorsque ceux-ci sont considérés en état d'abandon manifeste (application des articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT) ou sans maître (articles L.1123-1 à L.1122-4 du CG3P). Ces procédures prévoient notamment des formalités de publicité qui permettent au propriétaire éventuel d'avoir connaissance de la procédure en cours, ainsi que de la volonté d'acquisition du bien par la collectivité. S'agissant des biens vacants et sans maître, les procédures des articles L.1123-3 et L.1123-4 du CG3P prévoient l'affichage et la publication de l'arrêté constatant la vacance du bien, outre une notification au dernier domicile du dernier propriétaire connu, pour lui permettre de se manifester. Enfin, l'arrêté constatant l'incorporation du bien fait également l'objet d'un affichage. S'agissant des biens en état d'abandon manifeste, les articles L.2243-2 et L.2243-3 du CGCT prévoient le constat de la situation du bien par un procès-verbal provisoire, affiché en mairie et sur les lieux durant trois mois, puis un procès-verbal définitif tenu à la disposition du public. Par ailleurs et préalablement à l'incorporation de ces biens au terme de l'une des procédures précitées, la commune doit s'assurer que le bien est effectivement abandonné ou dépourvu de maître. Pour cela, le maire doit vérifier la situation du bien avant son incorporation au domaine communal. Il peut notamment recueillir des éléments d'information auprès des services déconcentrés du ministère de l'économie et des finances (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) et des notaires, en consultant les registres d'état civil. Il peut en outre procéder à une enquête de voisinage pour étayer les éléments recueillis.

**Commentaire EPFL PB :** il s'agit là d'un vrai sujet de mobilisation des collectivités locales. L'EPFL PB proposant d'accompagner ces dernières dans la mise en œuvre de ces procédures.

le 10 juillet 2014 pour ce bien. Le maire de la commune a exercé son droit de préemption urbain par une décision du 5 septembre 2014. Cette décision a été annulée par un jugement du TA de Montreuil en date du 30 juin 2015, sur recours de la SCI Patrimoine et Commerce, ce qui a amené la commune de Raincy à relever appel de ce jugement.

Le titulaire du DPU peut légalement exercer ce droit, d'une part, s'il justifie, à la date à laquelle il l'exerce, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et d'autre part, s'il fait apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.

« Si la décision du 5 septembre 2014 de préempter les locaux de l'ancienne poste mentionne la volonté de la commune du Raincy d'agir pour la diversité de l'habitat, en créant des logements conventionnés et des surfaces d'activité et si le maire de la commune a témoigné dès le 19 juillet 2013 de son intérêt pour la conservation des bâtiments de l'ancienne Poste en raison de sa qualité architecturale, la requérante se borne à faire état d'un document intitulé *Réflexion sur l'habitat familial et social du Raincy, d'échanges entre la mairie et Poste Immo, de la demande du préfet de la Seine-Saint-Denis, en date du 14 avril 2014, de réaliser 314 logements aidés entre 2014 et 2016 au Raincy, de notes prises lors d'une réunion, le 4 septembre 2014 avec l'EPFIF, et... mais seulement le 16 décembre 2014, d'une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF, incluant le secteur de l'ancienne Poste* ». La Cour a estimé qu'il ne ressortait pas des pièces du dossier l'existence à la date de la préemption contestée d'un projet réel d'action relatif à l'immeuble en cause et qu'ainsi la décision attaquée ne répondait pas aux exigences des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme.

**Commentaire EPFL PB :** cet arrêt illustre bien la nécessité, pour les communes, d'anticiper leurs interventions foncières et de préparer des stratégies globales avec l'EPFL.

#### ■ Droit de préemption de la commune

**Inconstitutionnalité du droit de préemption de la commune en cas de vente à la découpe**  
[Conseil constitutionnel – décision n°2017-683 QPC – 09 janvier 2018](#)

Issu de : AJDA 2018, p.8.

**Résumé :** Le Conseil constitutionnel a déclaré contraires à la Constitution les dispositions, issues de la loi ALUR du 24 mars 2014, instaurant un droit de préemption en faveur des communes en cas de vente à la découpe d'un immeuble. Ce cas nouveau, indépendant du droit de préemption urbain, pouvait s'exercer seulement si le locataire n'avait pas lui-même donné suite à l'offre d'acquisition que l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation impose au propriétaire de lui transmettre.

Le Conseil constitutionnel relève qu'en instaurant ce droit de préemption de la commune subsidiaire à celui du locataire, le législateur a poursuivi l'objectif d'intérêt général de protection des occupants. Toutefois, il n'a « pas restreint l'usage que la commune est susceptible de faire du bien ainsi acquis. En particulier, il n'a imposé à la commune aucune obligation d'y maintenir le locataire ou l'occupant de bonne foi à l'échéance du bail ou à l'expiration du titre d'occupation ».

Les modalités d'exercice de ce droit posent également problème. En effet, le Conseil relève « qu'à défaut d'accord amiable, le prix de vente est fixé par le juge de l'expropriation et que le propriétaire ne peut reprendre la libre disposition de son bien, en l'absence de paiement, qu'à l'échéance d'un délai de six mois après la décision de la commune d'acquiescer ce bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction de l'expropriation ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication ».

Les juges de la rue de Montpensier concluent que « les dispositions contestées portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété » et déclarent contraires à la Constitution les deux derniers alinéas du paragraphe I de l'article 10 de la loi de 1975.

