



Utilisation de l'immeuble après sa préemption

Un immeuble dont vous entendiez vous porter acquéreur a fait l'objet d'une préemption par la commune. Depuis lors, cinq ans se sont presque écoulés et elle n'a toujours pas réalisé l'opération projetée. Vous vous interrogez donc sur l'obligation qui pèse sur la commune de réaliser l'objectif par elle avancé pour motiver sa décision de préempter, et sur les conséquences de l'irrespect de cette obligation.

La commune a en effet l'obligation d'utiliser le bien aux fins prévues¹. Mais cette obligation ne pèse sur elle que durant un délai qui était jadis de dix et que la loi du 13 décembre 2000 a réduit à cinq ans². Au-delà de ce délai la commune devient entièrement libre de disposer du bien comme elle l'entend. Si pendant le délai la commune veut utiliser le bien à d'autres fins que celles ayant justifié la préemption, elle doit successivement en informer l'ancien propriétaire puis la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien, pour leur proposer de l'acquérir³. Si la mairie ne suit pas cette procédure les intéressés disposent d'une action en réparation⁴ – et l'on peut contrôler le fait de la commune grâce au registre qu'elle doit tenir de l'utilisation effective du bien⁵.

Alors, qu'en est-il de l'inaction de la commune pendant le délai de cinq ans ? Peut-on considérer l'inaction comme une façon de ne pas utiliser le bien aux fins affichées ? Il semble que non, de telle sorte qu'il y a effectivement un risque de détournement de la procédure de préemption. La loi du 13 décembre 2000 avait d'ailleurs, en ramenant le délai de dix à cinq ans, fait sur ce point l'objet d'un recours devant le Conseil constitutionnel⁶. Est-ce que la réduction du délai ne remettait pas en cause le motif d'intérêt général qui a justifié l'exercice du droit de préemption ? Le Conseil a considéré qu'un délai de cinq ans restait convenable. Cependant il terminait sur cette formule : « les recours juridictionnels de droit commun sont ouverts, même en l'absence de dispositions expresses, aux propriétaires concernés ».

Autrement dit, rien n'interdit de poursuivre, selon les règles du contentieux administratif, une commune qui n'avait visiblement pas l'intention de réaliser les fins annoncées.

1. Article L. 213-11 du Code de l'urbanisme.
2. Art. 19 de la loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000 (JO 14 déc.).
3. Art. L. 213-11, al. 2 à 5 C urb.
4. Art. L. 213-12 C urb.
5. Art. L. 213-13 C urb.
6. Décision n°2000-436 DC du 7 décembre 2000.