

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2014-1572 du 22 décembre 2014 fixant la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme

NOR : ETL1415176D

Publics concernés : toute personne concernée par l'exercice du droit de préemption urbain : collectivités, établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement, propriétaires, notaires, agences immobilières.

Objet : liste des documents susceptibles d'être demandés par le titulaire du droit de préemption au propriétaire d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Entrée en vigueur : les dispositions du I de l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme entrent en vigueur le lendemain de la publication du décret.

Les dispositions du II de l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, sont applicables aux déclarations d'intention d'aliéner prévues à l'article L. 213-2 du même code reçues à compter du 1^{er} janvier 2015 par le titulaire du droit de préemption.

Notice : l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 149 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, prévoit que « le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat ».

Le présent décret fixe la liste limitative des documents qui peuvent être demandés au propriétaire par le titulaire du droit de préemption.

Références : le texte modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code civil, notamment ses articles 1855 et 1856 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-6-2 et L. 271-4 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 125-5 à L. 125-7 et L. 512-18 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 213-2 et R. 213-7 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment son article 46 introduit par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment les II et III de son article 58 ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives, notamment son article 5 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatif à l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 10 juillet 2014 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Les dispositions de l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Art. R. 213-7. – I. – Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti par l'article L. 213-2 vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

« Ce délai court à compter de la date de l'avis de réception postal du premier des accusés de réception ou d'enregistrement délivré en application du I de l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et entre les autorités administratives, ou de la décharge de la déclaration faite en application de l'article R. 213-5.

« II. – Il 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 en vue d'obtenir la communication de l'un ou de plusieurs des documents suivants :

« 1° Le dossier mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

« 2° S'il y a lieu, l'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

« 3° S'il y a lieu, le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation ou, à compter du 1^{er} janvier 2017, s'il existe, celui prévu à l'article L. 731-1 du même code dans sa rédaction issue du II de l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

« 4° S'il y a lieu et s'ils existent, les documents dont la transmission à l'acquéreur est prévue aux articles L. 125-7 et L. 512-18 du code de l'environnement ;

« 5° L'indication de la superficie des locaux prévue par l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatif à l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou, s'il existe, le mesurage effectué par un professionnel ;

« 6° Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble ;

« 7° Sous réserve qu'ils soient mentionnés dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 :

– la convention ou le bail constitutif de droits réels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

– la convention ou le bail constitutif de droits personnels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

« 8° Sous réserve qu'il soit mentionné dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 et qu'il ait été publié au registre de la publicité foncière, l'acte constitutif de la servitude et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

« 9° Les statuts à jour de la société civile immobilière dont les parts sont cédées ;

« 10° Les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos mentionnés à l'article 1855 du code civil ;

« 11° Le rapport de reddition de compte établi pour le dernier exercice social clos mentionné à l'article 1856 du code civil ;

« 12° A défaut des documents mentionnés aux 10° et 11° du présent II, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos. »

Art. 2. – Les dispositions du II de l'article R. 213-7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du présent décret s'appliquent aux demandes de communication de documents adressées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1^{er} janvier 2015.

Art. 3. – La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 22 décembre 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL