

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article2846>

Droit de préemption d'une commune sur un immeuble d'habitation pour assurer le maintien dans les lieux des locataires

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 2 décembre 2011

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Une commune peut-elle exercer son droit de préemption sur un immeuble d'habitation en vente pour assurer le maintien dans les lieux des locataires ?

[\[1\]](#)

Oui et ce même si cet immeuble contient moins de 11 logements.

Une commune francilienne exerce son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux de locataires d'un immeuble d'habitation en vente.

Le propriétaire conteste la procédure : l'immeuble préempté ne comportant que huit logements, il ne relève pas du champ d'application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 introduit par l'article 1er de loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.

Peu importe répond le Conseil d'Etat, approuvant en cela la Cour administrative d'appel de Paris :

– "aux termes de l'article L. 210-2 introduit dans le code de l'urbanisme par le II du même article 1er de la loi du 13 juin 2006 : En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires" ;

– "il résulte des termes mêmes de ces dernières dispositions que le motif de préemption qu'elles instituent au profit des communes détentrices d'un droit de préemption peut s'appliquer à tout immeuble à usage d'habitation, et non pas seulement aux immeubles de plus de dix logements visés par l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975"

[Conseil d'État, 2 décembre 2011, N° 343104](#)



Post-scriptum :

En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. Il n'y a pas lieu de distinguer selon le nombre de logements que contient l'immeuble préempté : la préemption est possible même si l'immeuble ne contient pas plus de 10 logements et échappe ainsi au champ d'application de la loi de 1975.

Références

– [Article L210-2 du code de l'urbanisme](#)

Etes vous sûr(e) de votre réponse ?



[Le propriétaire d'un bien ayant fait l'objet d'une tentative de préemption a-t-il droit à réparation ?](#)



[La commune peut-elle exercer son droit de préemption sur des terrains à vocation commerciale lorsque le droit de préemption urbain a été délégué à une société d'économie mixte \(SEM\) ?](#)

[1] Photo : © Oleksandr