

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article4031>

Déclaration d'intention d'aliéner non adressée en mairie : nullité de la vente garantie

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mercredi 5 juin 2013

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

droits réservés

La vente d'un terrain peut-elle être annulée si le notaire a transmis la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), non en mairie, mais à l'EPCI titulaire du droit de préemption ?

[1]

Qui : le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, point de départ du délai d'exercice du droit de préemption, doit, à peine de nullité de la vente, intervenir en mairie de la commune ou se trouve situé le bien quel que soit le titulaire du droit de préemption. Et ce nonobstant les dispositions de l'article 20 de la loi du 12 avril 2000 qui imposent à une autorité administrative saisie à tort, de transmettre la demande à l'autorité compétente.

Une commune [2] délègue à la communauté d'agglomération dont elle est membre l'exercice du droit de préemption urbain sur diverses parcelles.

Un notaire adresse en conséquence à la communauté d'agglomération trois intentions d'aliéner concernant des terrains non bâtis. L'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) lui répond que les déclarations d'intention d'aliéner doivent, pour prendre effet et peu important la délégation, être adressées à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

Le notaire n'en tient pas compte et l'un des terrains est vendu. La communauté d'agglomération assigne les parties à l'acte authentique en nullité de la vente.

Les juges du fond déboutent l'EPCI de ses demandes sur le fondement des dispositions de l'article 20 de la loi du 12 avril 2000 : il appartenait à la communauté d'agglomération, en tant qu'autorité administrative incompétente, de transmettre ces déclarations à la mairie et d'en aviser le notaire.

La Cour de cassation censure cette position et donne raison à l'EPCI :

"en statuant ainsi, alors que l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, point de départ du délai d'exercice du droit de préemption, doit, à peine de nullité de la vente, intervenir en mairie de la commune où se trouve situé le bien quel que soit le titulaire du droit de préemption, exclut l'application de l'article 20 de la loi du 12 avril 2000, la cour d'appel a violé les textes susvisés".

[Cour de cassation, chambre civile 3, 13 février 2013, N° 11-20655](#)



Post-scriptum :

– En principe lorsqu'une demande est adressée à une autorité administrative incompétente, cette dernière doit la transmettre à l'autorité administrative compétente et en aviser l'intéressé.

– Cependant tout principe a ses dérogations... Ainsi le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, point de départ du délai d'exercice du droit de préemption, doit, à peine de nullité de la vente, intervenir en mairie de la commune où se trouve situé le bien quel que soit le titulaire du droit de préemption.

Textes de référence

– [Article L. 213-2 du code de l'urbanisme](#)

– [Article 20 de la Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations](#)

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?



[La commune peut-elle exercer son droit de préemption sur un seul immeuble lorsque sont en vente deux immeubles contigus ?](#)



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

[1] Photo : © Oleksandr Bilozerov

[2] Gouvernes (77), 1000 habitants