



LE POINT SUR...

LE DROIT DE PRÉEMPTION RELATIF AU REcul DU TRAIT DE CÔTE

“ Issu de la *loi n° 2021-1104 du 22 août 2021*, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, ce nouveau droit de préemption a pour but de lutter contre l'érosion des côtes françaises et les conséquences directes qui s'imposent sur les constructions situées sur les territoires littoraux urbanisés. ”

1. Les conditions de mise en œuvre

Les communes concernées par ce droit de préemption sont :

- celles qui sont incluses dans une liste fixée par décret. Cette liste étant révisée tous les neufs ans ;
- celles figurant au document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou d'un autre document en tenant lieu de la ville concernée.



Immeuble Le Signal situé à Soulac-sur-Mer, détruit par anticipation suite à l'érosion des sols

OBJECTIF : indemniser à minima des biens situés en bord de mer et menacés par l'érosion du littoral.

Ce nouveau droit prévaut sur les autres droits de préemption, hormis le droit de préemption relatif aux espaces naturels sensibles.

Le recul du trait de côte est défini comme un déplacement vers l'intérieur de la limite entre les domaines maritimes et terrestres pouvant être **liés à deux facteurs : l'érosion côtière et l'élévation du niveau de la mer.**

2. Les mutations soumises à ce droit

Ce droit de préemption s'applique aux mutations suivantes :

1 Les immeubles ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

4 Les immeubles étant construits ou acquis par les organismes d'habitation à loyer modéré.

2 Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire.

3 Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non bâtie, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

5 Les immeubles ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, de quelque nature que ce soit, lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs.

6 Les immeubles ou ensemble de droits sociaux qui donnent vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, de quelque nature que ce soit, lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière.

7 En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge.

8 En cas de contrat de location-accession régi par la loi n°84-595 du 12 juillet 1984.



3. Applications

Tout comme dans le cadre d'un droit de préemption classique, **le titulaire du droit peut demander une requête unique de communication des documents** afin d'apprécier l'immeuble dans sa globalité. **Cette demande suspend le délai de deux mois pour préempter** à compter de sa réception.

Le titulaire du droit de préemption peut aussi adresser une demande de visite du bien, qui cette fois, n'est pas suspensive des délais contrairement à la procédure classique. **Si le bien est préempté, la notification est faite au vendeur et une publication est faite en Mairie avec mention de l'estimation du bien par les services fiscaux.**

⚠ Attention : Une déclaration d'intention d'aliéner devra être adressée par le propriétaire ou son mandataire à la commune sous peine de nullité de la vente.

4. Effets

Il en ressort deux hypothèses :

■ Le droit de délaissement

Le propriétaire du bien peut proposer spontanément au titulaire du droit, l'acquisition du bien. **À défaut de préemption dans un délai de deux mois, la renonciation d'acquies sera tacite.** Si la vente du bien n'est pas réalisée sous trois ans, à compter de la renonciation initiale, le propriétaire devra procéder à une nouvelle purge du droit de préemption.

Néanmoins, en pratique, **la valeur vénale « tient compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte » et sera évaluée par rapport aux mutations amiables portant sur des biens similaires.**

À défaut de retour de l'autorité compétente dans le délai de deux mois, il y a renonciation tacite au droit de préemption. À défaut d'accord sur le prix entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire des biens, le juge de l'expropriation sera compétent pour le déterminer.



Nota Bene

Le prix pourra être aussi envisagé sous la forme pour partie d'une rente viagère dont les modalités seront fixées par le juge.

■ L'utilisation du bien acquis

En cas de préemption, le titulaire devra procéder à la renaturation du bien, toutefois ce dernier pourra être donné temporairement à bail. Il est important de préciser qu'**aucun droit de rétrocession et de droit de priorité n'a été prévu pour l'acquéreur évincé en cas de mise en vente du bien par l'organisme public.**



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !