

TOUT CE QUE VOUS AVEZ TOUJOURS VOULU SAVOIR SUR L'ADJUDICATION...

SANS JAMAIS OSER LE DEMANDER

LES DROITS DE PREEMPTION ET DE SUBSTITUTION DANS LES ADJUDICATIONS FORCES IMMOBILIERES

Monsieur Michel DRAILLARD
Avocat au barreau de Grasse,
Membre du conseil d'administration de l'AAPPE

Monsieur Olivier COUSIN
Avocat au barreau d'Epinal,
Membre du conseil d'administration de l'AAPPE

INTRODUCTION

I - QUAND ÇA SONNE JUSTE : DROITS ET MISE EN OEUVRE

A) LA PARTITION : LES DROITS EXISTANTS

Cf. tableau en annexe : [« Les droits de préemption et substitution en matière d'adjudication immobilière »](#)

1°) Les droits de préemption

- a) Communes
- b) Espaces naturels sensibles des départements
- c) Locataire
- d) SAFER
- e) Commune sous conditions de ressources du « saisi »

2°) Les droits de substitution

- a) Indivisaire
- b) Bail rural

B) LA MISE EN MUSIQUE DE CES DROITS

1°) Les instruments de l'avocat

a) Clauses CCV

Clause CCV national

"Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné."

Clause CCV particulier

"DROITS DE PREEMPTION

Aucun des droits de préemption institué par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

S'il s'agit d'une vente sur licitation, l'article 815-15 du Code Civil ne peut pas recevoir application, la totalité des biens indivis faisant l'objet de la vente."

b) Modèles de lettre

[Modèle de lettre à la mairie](#)

[Modèle de lettre au locataire](#)

Si pas de lettre au locataire ou lettre irrégulière, préemption possible sans avocat ([TGI LA ROCHELLE, 31 mai 2013](#), confirmé par [CA POITIERS, 15 avril 2014](#))

2°) Le contrôle de l'avocat – chef d'orchestre

a) Les étapes

b) Les modalités

➤ [JEXI NANTES, 22 mai 2015, n°15/00008](#)

II – QUAND ÇA DISSONNE : LES DIFFICULTES

A) LE DROIT DE PREEMPTER ... CONTESTE

➤ [Cass. Civ. 3, 5 juin 2013, n°12-18313](#)

➤ [Cass. Civ. 3, 11 mars 2015, n°14-10447](#)

1°) Contestation de la décision (de préempter)

- [TA MARSEILLE, 24 oct. 2013, n°1203062](#)
- Confirmé par [CAA MARSEILLE, 26 sept 2014, n°13MA05055](#)

2°) Contestation de la décision initiale (instaurant le DP)

B) L'EXERCICE DU DROIT ... CONTESTE

1°) Les questions de délais

Modèle de requête introductive d'instance

Modèle de requête en référé suspension (Article L.521-1 du Code de Justice administrative)

- [CE 26 janvier 2005, CLECH, req. n°273955](#)
- [CE 30 juillet 1997, Ville de Nice, req. n°147013,](#)
- [CE 19 février 1993, SARL Immeuble Groupe Kotin, req. n°95104](#)
- [CE 29 juin 1992, Ville de Grand-Quevilly, req. n°112678](#)
- [CAA Bordeaux, 6 février 2007, Office d'Habitation au Gers, req. n°04BX00677](#)
- [CAA Nancy, 25 mars 1999, Cne Laconville, req. n°96NC00006](#)

- [TGI AVIGNON, 18 juin 2015, n°14/04517](#)
- [Cass. Civ. 3, 5 juin 2013, n°11-26088](#)

2°) Quelques modalités spécifiques au droit de préemption ou substitution

- [TGI St Pierre Réunion, 14 déc. 2012, n°12/00615](#)
- [Cass. Civ. 3, 25 juin 2014, n°13-19429](#)

3°) L'influence du CPCE

- [JEX AIX EN PROVENCE, 28 juin 2010, n°09/06058](#)
- [Cass. Civ. 3, 23 avr. 1969, n 66-12.550, Bull. civ. III, n°312](#)
- [Cass. Civ. 3, 27 juin 1990, n 89-14.057, Bull. civ. III, n°158](#)
- [TGI NEVERS, 7 janv. 2015, n°14/00227](#)

Voir Perrot R. et Théry Ph., Procédures civiles d'exécution, Dalloz, 3e éd., 2013, n°1003

CONCLUSION :

PREEMPTION ET CONSTITUTIONNALITE

- [Conseil Constitutionnel Décision n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014](#)
- [Cass. Civ. 3, 20 février 2014, n°13-40076](#)
- [Décision du Maire N° 2015-11-57 – VERSAILLES 13 novembre 2015](#)