BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE

Mode opératoire

> Simplification de la procédure de préemption

➔ mise en application le 28 mars 2022

Les enjeux de la simplification du processus d'expropriation et de préemption

Mise en application le 28 mars 2022

4 enjeux

Se conformer aux dispositions légales et réglementaires

L'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption est seule qualifiée pour examiner les droits sur l'indemnité et désigner le bénéficiaire

Fluidifier le process

L'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption bénéficie d'un gain de temps dans la préparation de son dossier en connaissant par avance les attendus de la Caisse des Dépôts pour un traitement rapide et optimisé de la demande

Réduire les pièces justificatives liées à la demande

L'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption ne devra plus fournir qu'une pièce justificative unique : **arrêté ou décision administrative de consignation/déconsignation**

Gagner en rapidité de traitement

Les nouvelles modalités permettent un gain de traitement de la demande par les gestionnaires qui doivent uniquement réaliser le contrôle de recevabilité de la demande sur le formulaire de consignation et une pièce justificative unique

Synthèse des avantages du nouveau process

Simplicité de la démarche
avec des responsabilités établies pour chaque partie prenante

Réduction des pièces à fournir

- **La recevabilité de la demande est conditionnée à une unique pièce justificative** à savoir, **l'arrêté ou décision administrative de consignation / déconsignation**.

Gain de temps pour le client

- Réduction importante du nombre de pièces à fournir pour la constitution d'une demande de consignation et / ou déconsignation

Mentions obligatoires et contrôle

- **L'arrêté ou décision administrative est recevable si** les mentions recouvrent la responsabilité de l'autorité expropriante ou titulaire du droit de préemption.

Gain de temps pour le gestionnaire

- Contrôle uniquement de l'arrêté ou décision administrative.
- Pas de contrôles de pièces supplémentaire pour valider la recevabilité de la demande.
- Plus aucun contrôle lors de la consignation, visant à vérifier les charges grevant le bien (hypothèques, saisies ou opposition).
- Plus aucun contrôle lors de la déconsignation, visant à vérifier les mains levées charges grevant le bien.

PREEMPTION

01

Préemption : Consignation

Nouveau process

La Caisse des Dépôts demande à l'autorité administrative de préciser dans sa décision administrative le motif de consignation (Désaccord ou obstacle au paiement) et liste les mentions nécessaires pur que l'arrêté soit recevable lors de l'instruction de la demande de consignation.

➔ *Mentions obligatoires devant figurer dans l'arrêté ou la décision administrative*

Mentions dans les visas

- Référence légale du code de l'urbanisme
- Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)
- Autorité titulaire du droit exercice du droit de préemption par l'autorité préemptrice
- Qualité des parties prenantes :
  - Autorité titulaire du droit de préemption
  - Préempté
- Adresse du bien préempté
- Motif de la consignation :
  - Désaccord sur le prix
  - Ou obstacle(s) au paiement
  - Ou appel du jugement fixant l'indemnité
- En cas de désaccord sur le prix : date de saisine du juge de l'expropriation (cf. art L.213-4-1 du code de l'urbanisme)
- En cas d'obstacle au paiement : nature du ou des obstacle(s) au paiement (cf. art R.323-8 du code de l'expropriation)
- En cas d'appel du jugement fixant l'indemnité : décision du 1er Président de la Cour d'appel autorisant la consignation (cf. art L331-3 du code de l'expropriation)
- Montant à consigner

Préemption : Consignation

Nouveau process

En cas d'obstacle au paiement (Cf. Art. r323-8 du code de l'expropriation applicable à la procédure de préemption), préciser l'exhaustivité de ces obstacles.

(1) Mention de la nature du ou des obstacles au paiement :

- Procès-verbal de défaut ou de carence du notaire
- Refus par le préempté de recevoir le prix de vente du bien, à défaut, préciser : impossibilité de signer l'acte authentique de vente dans le délai de 4 mois
- La qualité de propriétaire du préempté n'est pas clairement établie
- Le bien préempté est grevé de charges
- Vous avez été destinataire d'opposition à paiement
- Le préempté est décédé et les ayants droits ne peuvent justifier de leur qualité
- Le préempté a engagé une procédure au fond afin de contester la procédure de préemption
- Autres cas d'obstacle au paiement : confère Art R323-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable à la procédure de préemption

➔ **Pièces supprimées car procédure et contrôle du ressort de l'autorité titulaire du droit de préemption :**

- Toutes pièces de nature à établir l'identité du préempté, le montant et le motif de préemption
- Existence d'opposition ou d'inscription
- Acte d'opposition signifié entre les mains du titulaire du droit de préemption
- Acte par lequel la juridiction a été saisie
- Copie de l'évaluation des services fiscaux
- Tout document justifiant que le prix de vente est inférieur à 180 000€ ou que les services fiscaux n'ont pas répondu.
- Copie de la déclaration d'intention d'aliéner

Préemption : Déconsignation

Nouveau process

A la déconsignation, l'ensemble des obstacles précisés lors de la consignation devront être levés au sein de la décision administrative. La CDC demande à l'autorité expropriante de certifier que le/les obstacle(s) au paiement a/ont été(s) levé(s) » au travers d'une coche positionnée en début de parcours digital

En effet, en cas d'obstacle au paiement, l'autorité titulaire du droit de préemption est responsable quant aux contrôles de la levée des obstacles qui ont fondé la consignation en application des art. R323-3 et R323-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicables à la préemption.

La Caisse des Dépôts ne saurait être tenue pour responsable des manquements éventuels de l'autorité titulaire du droit de préemption quant à la désignation du bénéficiaire du prix au regard de la décision d'accord amiable ou de la décision du juge de l'expropriation (fixation judiciaire) notamment en cas de non-vérification des charges pouvant éventuellement grever le bien.

➔ **Pièces supprimées car procédure et contrôle du ressort de l'autorité titulaire du droit de préemption :**

- Etat hypothécaire dressé à la date de publication du transfert de propriété
- Mainlevée des inscriptions par acte authentique ou attestation de désintéressement
- Mainlevée des oppositions grevant le fonds

Préemption : Déconsignation 2/2

➔ Mentions obligatoires devant figurer dans l'arrêté ou la décision administrative

Mentions obligatoires

- Reprise synthétique des éléments produits lors de la consignation
- En cas d'obstacle(s) au paiement, levée du ou des obstacles au paiement identifiés lors de la consignation
- En cas d'appel du jugement fixant les indemnités, arrêt de la Cour d'appel confirmant ou infirmant la décision de 1ère instance ;
- Désignation du ou des bénéficiaire(s) définitif(s) des fonds
- Date d'entrée en jouissance ou répartition des intérêts de consignation
- Absence d'inscriptions grevant le bien préempté.

En l'absence de cette dernière mention, et dans l'hypothèse d'un reversement sur l'acquit d'un notaire, l'arrêté/décision administrative de déconsignation peut viser :

- L'accord du(es) préempté(s) pour le reversement sur l'acquit du notaire désigné par l'autorité titulaire du droit de préemption
- La décharge de responsabilité établit par le notaire ou l'autorité titulaire du droit de préemption au profit de la Caisse des Dépôts concernant les inscriptions et charges grevant le bien

Ex : Considérant que « l'autorité titulaire du droit de préemption dispense expressément la Caisse des Dépôts d'exiger toutes justifications quant aux charges pouvant grever les biens acquis et de surveiller la radiation des inscriptions éventuelles. Et que le notaire se charge de purger toutes les inscriptions éventuelles portant sur le bien »

Particularité : en cas de désaccord sur le prix (15% de l'évaluation domaniale)

- Soit la renonciation de l'une ou l'autre des parties, rendant sans effet la procédure de préemption ;
- Soit, en cas d'acceptation du prix fixé par la juridiction, la décision de justice définitive fixant le montant de l'indemnité ;
- La désignation du bénéficiaire définitif du capital consigné et des intérêts produits.

banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr