



**Décret no 2000-345 du 18 avril 2000, (JO numéro 95 du 21 avril 2000) pris pour l'application des articles L. 89-3 à L. 89-6 et L. 89-8 du code du domaine de l'Etat**

---

**Textes généraux  
Ministère de l'intérieur**

**NOR INTMOOOOO05D**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du garde des sceaux, ministre de la justice, du ministre de l'intérieur, du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre de l'équipement, des transports et du logement.

Vu le code du domaine de l'Etat (partie Législative), et notamment ses articles L. 89-2 à L. 89-9.

Vu le code de la construction et de l'habitation.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment le chapitre VI du titre V de son livre 1<sup>er</sup>.

Vu la loi no 46-942 du 7 mai 1946 modifiée instituant l'ordre des géomètres experts.

Vu la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer.

Vu le décret no 60-406 du 26 avril 1960 relatif à l'adaptation du régime législatif et de l'organisation administrative des départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion, modifié par le décret no 89-850 du 16 novembre 1989.

Vu le décret no 98-836 du 14 septembre 1998 portant application des articles L 88-2 et L. 89-2 du code du domaine de l'Etat.

Vu le décret no 98-1081 du 30 novembre 1998 pris pour l'application des articles 4 à 7 de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer.

Vu l'avis de la commission permanente du conseil général de la Guadeloupe en date du 11 février 1999.

Vu la saisine du conseil général de la Martinique en date du 22 janvier 1999.

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décrète:

Article 1er - Le chapitre 1<sup>er</sup> bis du titre IV du livre IV du code du domaine de l'Etat (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat) est modifié conformément aux dispositions des articles 2 à 6 du présent décret.

Article 2 - Les articles R. 170-11 à R. 170-27 de ce chapitre (deuxième partie: Décrets en Conseil d'Etat) en constituent la section V intitulée :

«Section V»

«Dispositions relatives à l'application de l'article L. 89-2»

Article 3 - Il est inséré une section I comprenant les articles R. 170 à R. 170-3 et ainsi rédigée :

« Section I »

«Cession de terrains prévue par l'article L 89-3

«Art. R. 170. - I - La demande de cession prévue par l'article L. 89-3 est adressée au préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par dépôt dans les services de la préfecture contre délivrance d'un récépissé.

«Un registre spécial et public tenu par les services de la préfecture porte mention de la réception ou du dépôt de la demande.

«II. - La demande comporte :

«- le projet descriptif et le programme de l'opération ;

«- une copie de la délibération du conseil municipal ou de la décision de l'organe délibérant de l'organisme ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, sollicitant de l'Etat l'acquisition du terrain ;

«- un plan de situation du terrain, établi par un géomètre expert ou par une personne remplissant les conditions prévues à l'article 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 modifiée instituant l'ordre des géomètres experts. Ce plan doit mentionner la surface sur laquelle porte la demande. Il peut être établi un plan de situation commun à plusieurs demandes de cession. Chaque demande doit comporter une copie de ce plan;

«- des extraits du règlement du plan d'occupation des sols de la commune mis en conformité avec les dispositions des articles L.156-3 et L.156-4 du code de l'urbanisme, se rapportant à la zone où est situé le terrain dont la cession est demandée.

«III - Lorsqu'il est saisi d'une demande de cession, le préfet en avertit, dans le délai d'un mois, le secrétariat de la commission départementale de vérification des titres qui, à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa de l'article L.89-2, l'informe des demandes de vérification des titres concernant les terrains sur lesquels porte la demande de cession.

«Les demandes de cession ne peuvent être examinées qu'à l'expiration de ce délai.

«IV. - Toute demande portant sur un terrain mis à la disposition de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques est transmise par le préfet à celle-ci pour recueillir son avis sur la compatibilité du projet de cession avec le programme d'équipement mentionné au premier alinéa de l'article 5 de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer.

«V. - Lorsque la demande de cession porte sur des terrains qui ont été équipés par l'agence, celle-ci fait connaître au préfet et au directeur des services fiscaux le montant détaillé du coût des aménagements qu'elle a réalisés et financés Le prix de la cession, fixé par le directeur des services fiscaux, est égal à ce coût.

« Art. R.170-1. - Le transfert de propriété ne peut avoir lieu qu'après déclassement du terrain prononcé dans les conditions prévues à l'article R.164»

«S'il a été déposé une demande de vérification de titres concernant ce terrain, le transfert ne peut intervenir que lorsqu'un refus a été opposé à la demande et qu'il est devenu définitif»

«Art. R. 170-2. - I. - Lorsque la demande porte sur des terrains qui ne sont pas libres de toute occupation, elle doit comporter, en sus des éléments définis au II de l'article R.170, la liste des occupants de chaque immeuble.

«II. - Le demandeur doit procéder à un affichage indiquant :

«- les terrains dont la cession est demandée ;

«- la liste des occupants de ces terrains ;

«- la possibilité qui leur est offerte d'en demander la cession dans les conditions et délais fixés aux articles R.170-4 et R.170-6 ;

«- l'obligation qui lui est faite de présenter, dans les conditions fixées au III du présent article, une offre de relogement à ceux des occupants qui remplissent les conditions fixées aux articles L.89-4 et L.89-5 ;

«- la faculté pour ceux des occupants des terrains dont la cession est demandée et qui ne figurent pas sur la liste mentionnée au I de se faire connaître du demandeur »

«Cet affichage intervient selon les modalités suivantes :

«-dès le dépôt de la demande et pendant toute la durée de l'instruction, sur le terrain dont la cession est demandée, de manière visible de l'extérieur

«- dans les huit jours du dépôt de la demande, à la mairie de la commune de rattachement administratif du terrain dont la cession est demandée.

«En outre, dans les huit jours du dépôt de la demande, un avis comportant les indications mentionnées au premier alinéa est publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département »

«III - L'offre de relogement est adressée aux intéressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

«Elle doit porter sur un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure et répondre aux conditions techniques définies selon le cas; par application soit du troisième alinéa de l'article L.322-1 du code de la construction et de l'habitation, soit de l'article L.472-1 du même code.

«Chacun des occupants doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois à compter de la date d'avis de réception. A défaut de réponse ou en cas de refus de l'offre, une deuxième offre de relogement est adressée dans les mêmes conditions ; le destinataire de cette lettre doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

«Le demandeur transmet au préfet une copie des lettres qu'il a adressées et des réponses qui lui sont parvenues»

«IV. - Le préfet peut autoriser la cession au vu de l'intérêt public de l'opération envisagée, après avoir pris en considération les conditions de relogement des occupants et examiné les autres demandes de cession présentées en application de l'article L.89-3 ou sur le fondement des articles L.89-4 et L.89-5, portant sur tout ou partie des mêmes terrains »

«Art. R. 170-3. - Lorsque les terrains cédés à des communes et à des organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social n'ont pas été utilisés à l'expiration du délai de dix ans à compter de la date de l'acte de cession, mentionné à l'article L. 89-3, le préfet met en demeure le cessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de procéder sans délai à la réalisation ou à l'achèvement des opérations--aménagement qui ont justifié la cession.

«Il invite le cessionnaire à participer à une visite contradictoire des lieux ou à s'y faire représenter. Cette visite donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Si le cessionnaire ou son représentant ne participe pas à cette visite ou s'il refuse de signer le procès-verbal, un constat de carence est dressé.

«Lorsque la mise en demeure mentionnée au premier alinéa est restée infructueuse, le préfet prononce le retour du terrain dans le patrimoine de l'Etat. Toutefois, cette décision peut ne pas inclure une partie du terrain sur laquelle l'aménagement, même partiellement réalisé, peut être utilisé conformément à la réglementation en vigueur. Le préfet notifie cette décision au cessionnaire ou à son représentant.

«Le montant de l'indemnité prévue à l'article L.89-3 est fixé par le directeur des services fiscaux.»

Art. 4. - Il est inséré une section II comprenant les articles R.170-4 et R.170-5 et ainsi rédigée :

« Section II»

«Cession de terrains prévue par l'article L.89-4»

«Art. R. 170-4. - I. - La demande de cession prévue par l'article L.89-4 est adressée au préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

«Le registre prévu au I de l'article R.170 porte mention de la réception des demandes.

«II - La demande comporte :

«- la dénomination de l'entreprise et la nature de l'activité professionnelle ;

«- un plan de situation de l'immeuble, établi suivant les modalités prévues au II de l'article R.170 ;

«- tous documents permettant d'établir que le demandeur a lui-même édifié ou fait édifier sur le terrain, avant le 1er janvier 1995, une ou plusieurs constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel»

«III - Lorsque les occupants d'un terrain peuvent en demander la cession au titre de la présente section et que ce même terrain fait l'objet d'une demande sur le fondement de l'article L. 89-3, ils disposent, pour présenter leur demande, d'un délai de six mois à compter de l'affichage sur le terrain mentionné au II de l'article R. 170-2 »

«IV. - Dès que le préfet est saisi d'une demande de cession, il en informe sans délai le secrétariat de la commission départementale de vérification des titres, pour l'application du neuvième alinéa de l'article L.89-2.  
« Lorsque la demande porte sur un terrain mis à la disposition de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques, le préfet la lui transmet, pour recueillir son avis sur la compatibilité du projet de cession avec le programme d'équipement établi.  
«L'agence joint à son avis, le cas échéant, des propositions d'ajustement de la surface de terrain dont la cession est demandée »

«V. - La superficie à céder est ajustée par le préfet conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.89-4, compte tenu le cas échéant des propositions présentées par le président du conseil d'administration de l'agence.

«Art. R.170-5. - Le directeur des services fiscaux fixe le prix du terrain nu à la date du dépôt de la demande de cession.

«Le préfet notifie au demandeur une offre de cession et l'invite à souscrire aux conditions de celle-ci.

«L'offre est caduque à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification Si l'occupant n'a pas souscrit, dans ce délai, aux conditions de celle-ci.

«Le transfert de propriété ne peut avoir lieu qu'après l'entière exécution des conditions mises à la cession et après déclassement du terrain dans les conditions prévues à l'article R.164.»

Art. 5. - Il est inséré une section III comprenant les articles R.170-6 et R.170-7 et ainsi rédigée:

« Section III»

«Cession de terrains prévue par l'article L.89-5»

«Art. R. 170-6 - I. - La demande de cession prévue par l'article L.89-5 est adressée au préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

«Le registre prévu au I de l'article R.170 porte mention de la réception des demandes. «11. - La demande comporte :

«-les nom, prénoms, qualité et domicile du demandeur ;

« - un plan de situation de l'immeuble, établi suivant les modalités prévues au II de l'article R.170 ;

« - tous documents permettant d'établir que le demandeur a lui-même édifié ou fait édifier, avant le 1er janvier 1995, les constructions qui se trouvent sur le terrain sollicité, ou qu'il est un des ayants droit de celui qui a édifié ou fait édifier, avant le 1er janvier 1995, ces constructions;

« - tous documents permettant d'établir que le demandeur occupe la construction à titre d'habitation principale ou l'a. donnée à bail à une personne qui l'occupe à titre d'habitation principale.

«A défaut d'identification des personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 89-5, la demande doit comporter tous justificatifs permettant d'établir que la construction que le demandeur occupe est affectée à son habitation principale et qu'elle a été édifiée depuis une date antérieure au 1er janvier 1995»

«III. - Les dispositions des III et IV de l'article R.170-4 sont applicables »

«IV. - La superficie à céder est ajustée par le préfet dans les conditions fixées à l'article L.89-5, compte tenu le cas échéant des propositions présentées par le président du conseil d'administration de l'agence »

«Art. R.170-7. - Le directeur des services fiscaux fixe le prix du terrain nu à la date du dépôt de la demande de cession.

« Le préfet notifie au demandeur une offre de cession et l'invite à souscrire aux conditions de celle-ci.

« L'offre est caduque à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification si l'occupant n'a pas souscrit, dans ce délai, aux conditions de celle-ci. Toutefois, si le demandeur a sollicité le bénéfice de l'aide exceptionnelle de l'Etat prévue à l'article 3 de la loi no 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, le délai de six mois ne commence à courir qu'à compter du jour de la notification par le préfet au demandeur du montant de l'aide susceptible d'être accordée ou du refus opposé à sa demande. Une copie de cette notification est adressée au directeur des services fiscaux.

« Le transfert de propriété ne peut avoir lieu qu'après l'entière exécution des conditions mises à la cession et après déclassement du terrain dans les conditions prévues à l'article R.164.»

Art. 6. - Il est inséré une section IV comprenant les articles R.170-8 à R.170-10 et ainsi rédigée :

« Section IV »

« Dispositions relatives à l'application de l'article L.89-8 »

« Art. R.170-8. - Dès sa publication, tout acte de vente portant sur un terrain soumis au droit de préemption institué par l'article L.89-8 doit faire l'objet d'une déclaration par le vendeur ou ses ayants droit au maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain. Cette déclaration est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé, en trois exemplaires. Elle comporte l'indication du nom des parties, de la situation et de la désignation du bien, des éléments de calcul du prix de cession mentionnés à l'article L.89-8 ainsi que le montant de l'indemnité de préemption susceptible d'être allouée, calculée comme il est dit au premier alinéa de l'article L.89-8.

« Dès réception de la déclaration, le maire en transmet sans délai un exemplaire au directeur des services fiscaux et un exemplaire au président du conseil d'administration de l'agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques en indiquant la date de l'avis de réception ou du récépissé de cette déclaration.

« La date de l'enregistrement ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée est communiquée sans délai par le directeur des services fiscaux au maire et au président du conseil d'administration de l'agence.

« Art. R.170-9. - Dans le délai de quatre mois à compter de la date de l'avis de réception ou du récépissé de la déclaration, le maire notifie au propriétaire la décision prise par la commune et en adresse sans délai une copie au président du conseil d'administration de l'agence.

« Lorsque la commune a renoncé à l'exercice du droit de préemption, l'agence notifie sa propre décision au propriétaire avant l'expiration du délai de six mois mentionné au premier alinéa de l'article L.89-8.

« L'agence adresse sans délai une copie de sa décision au maire de la commune »

«Art. R.170-10. - La préemption devient caduque si le règlement total, par la commune ou l'agence, du montant de l'indemnité de préemption à son bénéficiaire n'intervient pas avant la fin du douzième mois suivant la date de l'enregistrement ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée.»

Art. 7. - Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer, le secrétaire d'Etat au logement et la secrétaire d'Etat au budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 18 avril 2000.

Lionel Jospin  
Par le Premier ministre :

Le ministre de l'intérieur,  
Jean-Pierre Chevènement

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,  
Laurent Fabius

Le garde des sceaux, ministre de la justice,  
Elisabeth Guigou

Le ministre de l'équipement, des transports et du logement,  
Jean-Claude Gaysot

Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,  
Jean-Jack Queyranne

Le secrétaire d'Etat au logement,  
Louis Besson

La secrétaire d'Etat au budget,  
Florence Parly