

Le droit de préemption urbain : DPU

1. Qu'est-ce que le droit de préemption urbain ?

En France, le droit de préemption urbain est l'un des droits de préemption prévus par le droit public. Il est attribué aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU), d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'une carte communale.

Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Grâce à ce droit, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement.

2. A quoi sert-il ?

Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général comme des équipements collectifs, mise en œuvre de projet urbain. Toute décision de préemption doit être motivée c'est-à-dire mentionner l'objet pour lequel le droit est exercé.

3. Qui peut être propriétaire de ce droit ?

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien en indiquant le prix qu'il en demande.

→ Délégation.

Le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une coopération d'aménagement (article L.213-3 du code de l'urbanisme).

4. Tous les biens sont-ils concernés ?

La commune peut exercer son droit de préemption, en principe, sur tout immeuble (maison, appartement, terrain...) vendu ou donné. Les parts et actions de société peuvent également être soumises au droit de préemption. Cependant certaines conditions doivent être requises.

Sont exclus du droit de préemption :

- Les successions
- Les donations portant sur des immeubles ou droits sociaux (SCI) entre parents jusqu'au 6^{ème} degré ou entre personnes ayant des liens issus d'un mariage ou d'un pacs.
- Les conventions (partage, licitation) mettant fin à une indivision au profit d'un des indivisaires
- Les immeubles faisant l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire
- Les conventions n'entraînant aucun transfert de propriété (donation d'un usufruit)
- Les immeubles cédés à l'occasion d'un plan de cession élaboré dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

5. Vente d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption.

Le propriétaire d'un bien situé dans certaines zones préalablement définies par une collectivité (une commune par exemple) doit, en priorité, proposer la vente de son bien à cette dernière. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption exercé par une collectivité. Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

→ Zones concernées.

La commune peut définir, par une délibération motivée, les zones à préempter pour sa localité en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général ayant notamment pour objet :

- La création d'équipements collectifs
- La création de logements sociaux
- La lutte contre l'insalubrité
- Le renouvellement urbain

Cette délibération doit faire l'objet :

- D'un affichage en mairie pendant un délai de 2 mois
- Et d'une insertion dans des journaux diffusés dans le département

→ Biens concernés.

La commune peut exercer son droit de préemption sur les terrains appartenant à des personnes privées ou morales (société par exemple) mais aussi sur :

- Les maisons individuelles
- Les immeubles
- Les appartements

La commune n'est pas obligée d'acquérir la totalité du bien préempté et peut n'acheter qu'une partie de celui-ci. Le prix de vente devra alors tenir compte de l'éventuelle perte de valeur subie par la partie du bien non préemptée, car celle-ci risque d'être difficile à revendre. Cependant, dans le but d'assurer la protection du propriétaire du bien, ce dernier peut exiger que la commune acquière l'ensemble du bien.

→ Mise en vente du bien.

Le propriétaire qui souhaite vendre son bien doit d'abord se renseigner auprès de sa mairie pour savoir si son bien est situé sur une zone de préemption. Si tel est le cas, il doit remplir une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et l'envoyer à la mairie. Ce document téléchargeable sur le ministère chargé de l'urbanisme doit être accompagné des pièces justificatives mentionnées sur la notice d'accompagnement et être envoyé :

- En 4 exemplaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre décharge à la mairie
- Ou en 1 seul exemplaire par voie électronique.

Cette déclaration doit comporter :

- L'indication du prix et les conditions de vente
- Des informations sur le secteur
- La consistance et l'utilisation actuelle du bien
- Les coordonnées de la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien

→ Décision de la commune.

Une fois que la commune a reçu la DIA elle peut :

- Soit décider de ne pas acquérir le bien
- Soit accepter la vente dans les conditions fixées par le propriétaire vendeur ou en renégociant les conditions de vente.

La commune peut renoncer à l'achat dans un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA. Dans ce cas-là, la renonciation est définitive. Le propriétaire peut alors vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

L'absence de réponse durant un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA équivaut à un refus de préempter.

6. Que peut demander la Mairie ?

Dans les deux mois de la réception de la déclaration, la mairie peut demander des documents supplémentaires relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble (et le cas échéant, la situation sociale financière et patrimoniale de la SSCI). Cette demande ne peut être formulée qu'une seule fois. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat.

La loi impose au vendeur d'informer la mairie lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement a été exploitée sur le terrain vendu.

La loi prévoit également la possibilité pour la mairie de demander au vendeur à visiter le bien. La demande de la visite du bien se fera par écrit. Le propriétaire peut refuser.

Remarque : ces demandes auront pour effet de suspendre le délai de deux mois susmentionné, lequel reprendra à compter de la réception des documents complémentaires, du refus par le propriétaire de la visite du bien.

7. Quels sont les droits de la Mairie ? Peut-t-elle négocier le prix ?

La commune peut :

- **Renoncer** explicitement à son droit de préemption ou ne pas répondre, son silence vaut alors renonciation : le bien peut alors être vendu au prix annoncé dans la DIA
- **Accepter le prix proposé** : la vente est donc conclue. L'acte de vente doit être passé dans les 3 mois et le prix payé, dans les 4 mois suivant la décision d'acquiescer. A défaut, le vendeur reprend son bien et peut le vendre à un tiers
- **Faire une contre-proposition** : le propriétaire a alors 2 mois pour renoncer à vendre ou accepter la contre-proposition. A défaut d'entente le prix est fixé judiciairement en se référant au prix des ventes récentes sur des biens identiques. Les parties peuvent renoncer l'une à acheter et l'autre à vendre pendant la procédure et les 2 mois suivants.

8. Que se passe-t-il en cas d'oubli de la DIA ?

En cas d'absence de déclaration ou de déclaration tardive, la vente est nulle. L'action en nullité se prescrit par 5 ans à compter de la publication de l'acte. Elle doit être introduite par la commune devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

9. Peut-on modifier ou retirer une DIA avant la vente ?

En cas de modification du prix ou des conditions de la vente, une nouvelle DIA peut être déposée avant la vente. Une modification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est inopposable. Le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner rectificative est assimilé à une nouvelle déclaration. Elle ouvre donc à un nouveau délai de deux mois pour préempter aux nouvelles conditions.

Le vendeur peut également retirer sa déclaration. Il rétracte ainsi l'offre au profit de la commune. Cette rétractation entraîne une volonté de ne plus vendre son bien immobilier. En cas de revente du bien immobilier, une nouvelle déclaration sera envoyée.

La modification et la rétractation du vendeur sont possibles à la seule condition que la mairie n'a pas déjà acceptée de préempter. Dès lors que la mairie préempte et accepte le prix et les conditions proposées : la vente est conclue.

10. Tableau des biens soumis au droit de préemption urbain (DPU), au droit de préemption en ZAD et au droit de préemption urbain renforcé.

	NATURE	DPU/ZAD/DPUR	OBSERVATIONS PRATIQUES
ALIENATION A TITRE ONEREUX	Ventes de gré à gré	Oui	
	Echanges de terrains avec ou sans soulte, portant sur deux unités foncières distinctes, s'analysant comme des doubles mutations	Oui	
	Apports en nature à une SCI	Oui	La DIA doit être accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI
	Adjudications	Oui sauf adjudication	

			mettant fin à une indivision créée volontairement	
	Contrats de location-accession		Oui	Le droit de préemption doit être purgé à la signature du contrat et non à la levée d'option
	Cessions de droit indivis et de tantièmes contre remise de locaux		Oui sauf entre coindivisaires	
	Cessions de biens au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité politique		Non	
	Cessions de parts de SCI	Cession de la majorité des parts	Oui sauf SCI « familiale » exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4 ^{ème} degré	Le patrimoine de la SCI doit être constitué d'une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait elle-même soumise au droit de préemption
		Cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts		
	Immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir		Non	
	Parts de sociétés civiles de construction-vente		Non	
Bien acquis par un établissement public foncier de l'Etat ou local		Oui sauf lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du DPU		
ALIENATION A TITRE GRATUIT	Donation, mutations par décès, constitution de lots		Oui sauf aliénations entre personnes de la même famille jusqu'au 6 ^{ème} degré	La DIA ne mentionne ni prix ni évaluation. Il appartient au titulaire du droit de préemption de faire une proposition
BAIL CONSTITUTIF DE DROITS REELS	Bail à construction	Si transfert de propriété à leur date d'expiration	Oui	En cas de PSV : purge à la signature du bail à renouveler au jour de la réalisation des conditions suspensives En cas de PUV : purge au jour de la levée d'option
		Si pas de transfert de propriété à leur date d'expiration	Non	
CESSION D'UN DROIT REEL IMMOBILIER	Dans le cadre de baux constitutifs de droits réels, cession des droits du bailleur		Oui	
	Démembrement de propriété	Cession de la nue-propriété d'un bien	Oui	

		Cession de l'usufruit du bien	Non			
TERRAIN NU			Oui		Par exception, la vente de lots de lotissement ou les cessions de terrains par l'aménageur d'une ZAC peuvent être exclues du champ d'application du DPU par délibération du conseil municipal	
	NATURE		DPU/ZAD	DPUR		
IMMEUBLE BÂTI	Cédé au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier		Non			
	Construit par une société coopérative d'HLM de location-attribution		Non			
	Construit ou acquis par un organisme HLM		Oui sauf vente au locataire		L'exception concerne le locataire du bien, son conjoint, ses ascendants et descendants, les locataires du bailleur résidant dans le département	
	Vendu en état futur d'achèvement	Immeuble neuf		Non		
		Immeuble existant		Oui		
	Ne répondant pas à l'un des critères précédents	Dans les 4 ans de son achèvement		Non	Oui	Attention, l'ancien délai de 10 ans a été remplacé par un délai de 4 ans
Au-delà des 4 ans d'achèvement		Oui				
LOT DE COPROPRIETE	Dans un bâtiment vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement		Immeuble neuf		Non	
			Immeuble existant		Oui	
	Dans les 4 ans de l'achèvement		Non	Oui		
	Au-delà des 4 ans de l'achèvement	Maison individuelle comprise dans un ensemble soumis à la copropriété horizontale		Oui		
		Lots de copropriété verticale	Locaux à usage autre que l'habitation		Oui	
Cession d'un ou plusieurs lots constitués : - Soit par un seul local à usage d'habitation, professionnel ou mixte			Copropriété issue du partage total ou partiel d'une société d'attribution		Non	Oui
		Mise en	Depuis	Oui		

			<ul style="list-style-type: none"> - Soit par un tel local et des locaux accessoires - Soit par un ou plusieurs accessoires d'un tel local 	copropriété ne résultant pas d'un partage	moins de 10 ans			que le vendeur ne serait propriétaire d'aucun lot de copropriété
					Depuis plus de 10 ans	Non	Oui	
Lots constituant plusieurs unités d'habitation professionnelles ou mixtes vendus à un même acquéreur					Oui			