



LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE (DPU)

Régime modifié par la loi ALUR du 23 mars 2014

I CHAMP D'APPLICATION DU DPU

I A TITULAIRES DU DPU

TITULAIRES DU DPU (art. L. 211-1 et L. 211-2 C. urb.)

1. Les **communes dotées d'un plan local d'urbanisme** (PLU) approuvé ou d'un plan d'occupation des sols rendu public.
2. Les **communes dotées d'une carte communale approuvée**.
3. Les **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) y ayant vocation de plein droit :
 - les **EPCI à fiscalité propre**, compétents en matière de plan local d'urbanisme,
 - la **métropole de Lyon**, collectivité territoriale à statut particulier.

DÉLÉGATION DU DPU (art. L. 213-3 C. urb.)

Les titulaires du DPU peuvent déléguer leurs droits à :

- l'État,
- une collectivité locale,
- un établissement public y ayant vocation,
- le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

I B IMMEUBLES SOUMIS AU DPU

TERRAIN NU

Les **terrains nus** sont soumis aux DPU simple et renforcé.

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 (durée max. de 5 ans).

IMMEUBLE BÂTI

- **Immeuble cédé au locataire** en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de **crédit-bail immobilier** :
non soumis aux DPU simple ni renforcé.
- **Immeuble construit par une société coopérative d'HLM de location-attribution** :
non soumis aux DPU simple ni renforcé.
- **Immeuble construit ou acquis par une société coopérative d'HLM** :
soumis aux DPU simple et renforcé, **sauf vente au locataire**.
- **VEFA** :
 - **immeuble neuf** non soumis aux DPU simple ni renforcé,
 - **immeuble existant** soumis aux DPU simple et renforcé.
- **Immeuble bâti** ne répondant à aucune des catégories précédentes :
 - **dans les 4 ans de l'achèvement**, non soumis au DPU simple, mais soumis au DPU renforcé,
 - **au-delà des 4 ans de l'achèvement**, soumis aux DPU simple et renforcé.

LOTS DE COPROPRIÉTÉ

- **Dans un bâtiment vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement** :
 - les **immeubles neufs** ne sont pas soumis au DPU,
 - les **immeubles existants** sont soumis au DPU.
- **Dans les 4 ans de l'achèvement**,
non soumis au DPU simple, mais soumis au DPU renforcé.

LOTS DE COPROPRIÉTÉ (suite)

- **Au-delà des 4 ans de l'achèvement**, sont soumis aux DPU simple et renforcé :
 - **maison individuelle** comprise dans un ensemble soumis à la copropriété horizontale,
 - **lots de copropriété verticale** :
 - locaux à usage autre que d'habitation,
 - lots vendus à un même acquéreur, constituant plusieurs unités d'habitation, professionnelles ou mixtes.
- **Cession d'un ou plusieurs lots de copropriété verticale, au-delà des 4 ans de l'achèvement**
 - Copropriété issue d'un partage total ou partiel d'une société d'attribution, non soumis au DPU simple mais soumis au DPU renforcé.
 - Mise en copropriété ne résultant pas d'un partage d'une société d'attribution :
 - depuis moins de 10 ans, soumis aux DPU simple et renforcé,
 - depuis plus de 10 ans, non soumis au DPU simple mais soumis au DPU renforcé.

ALIÉNATION À TITRE ONÉREUX

- **Vente de gré à gré** : soumise au DPU.
- **Échange de terrains**, avec ou sans soule, portant sur deux unités foncières distinctes, s'analysant comme une double mutation : soumis au DPU.
- **Apport en nature à une SCI** : soumis au DPU. La DIA doit être accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI (sauf si la commune l'a expressément écarté).
- **Adjudication** : soumise au DPU, sauf adjudication mettant fin à une indivision créée volontairement (à l'exception d'une indivision résultant d'une donation-partage).
- **Contrat de location-accession** : soumise au DPU. Le droit de préemption doit être purgé à la signature du contrat et non à la levée d'option.
- **Cession de droit indivis et de tantièmes contre remise de locaux** : soumise au DPU, sauf lorsque l'opération se réalise entre coindivisaires.
- **Cession de parts de SCI. Cession de la majorité des parts d'une SCI**, ou cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts d'une SCI, **soumise au DPU**, sauf dans le cas d'une SCI dite « familiale » (exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré). **Précision** : 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.
- **Bien acquis par un établissement public foncier** (de l'État ou local) : soumis au DPU, sauf lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du DPU.

ALIÉNATION À TITRE GRATUIT

- **Régime** : « Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux lorsqu'ils font l'objet d'une aliénation à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré, ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité. » (art. L. 213-1-1)

Les donations, mutations par décès et constitution de lots sont donc des aliénations soumises au DPU, sauf lorsque celles-ci se réalisent entre personne de la même famille (jusqu'au 6^e degré).

- **Observations pratiques** : La DIA ne mentionne ni prix ni évaluation. Il appartient au titulaire du droit de préemption de faire une proposition.

BAIL CONSTITUTIF DE DROITS RÉELS

- **Régime** : « 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. » (art. L. 213-5)
Ceci s'applique au bail à construction et au bail emphytéotique.
- **Procédure** : dépend de l'effectivité du transfert de propriété à leur date d'expiration :
 - **s'il y a eu transfert de propriété** à leur date d'expiration, l'aliénation est soumise au DPU,
 - 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 ;
 - **s'il n'y a pas eu transfert de propriété** à leur date d'expiration, l'aliénation n'est pas soumise au DPU.

CESSION D'UN DROIT RÉEL IMMOBILIER

- **Régime** : Sont soumises au droit de préemption, toutes ventes « sous quelque forme que ce soit, de tout immeuble 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. » (art. L. 213-1)
- **Exclusions** :
 - les baux ou locations en toute nature,
 - les conventions n'entraînant pas transfert de propriété,
 - les cessions de droit indivis entre coindivisaires,
 - les cessions de biens au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique,
 - les parts de société civile de construction-vente,
 - les immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir,
 - certains crédits-baux immobiliers.

II

PROCÉDURE DE PRÉEMPTION

II A

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur doit faire une **déclaration d'intention d'aliéner (DIA)** pour chaque bien (même si le bien est partiellement soumis au DPU) et l'adresser au maire. La DIA doit être signée par le vendeur – ou le notaire, en cas de mandat – et adressée avant l'acte authentique (possibilité d'un avant-contrat, sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption).

À défaut, nullité de la vente, prescrite par 5 ans sur demande du titulaire du droit de préemption.

CONTENU DE LA DIA

- **Mentions obligatoires**
 - Procédure dans laquelle s'inscrit la préemption
 - Identité du propriétaire
 - Nature de l'immeuble et son éventuelle occupation
 - **La loi ALUR a ajouté** :
 - informations supplémentaires sur l'immeuble pour les installations classées,
 - documents supplémentaires, pour apprécier la consistance et l'état du bien, dans les 2 mois de la DIA,
 - la possibilité de demander un droit de visite.
- **Mentions selon les conditions de l'aliénation**
 - **Vente de gré à gré** ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature : il faut indiquer le prix et les modalités de paiement du prix. **DIA = offre de vente.**
 - **Autre forme d'aliénation** (avec contrepartie en nature, ou prenant la forme d'un échange, d'un apport en société ou d'une cession de tantièmes contre remise des locaux) : les conditions de l'aliénation sont définies par la valeur estimée des biens ou le droit offert en contrepartie. **DIA = mesure d'information.**
- **Les mentions facultatives laissées à l'appréciation des parties**
 - Nom de l'acquéreur
 - Usage qu'entend faire l'acquéreur du bien

Seules les mentions indiquées sont opposables au titulaire du droit de préemption.

Tant que le titulaire du droit de préemption n'a pas accepté l'offre de contracter qui découle de la DIA, il est possible de :

- rectifier la DIA en cas d'erreur (nouvelle DIA et nouveau délai),
- renoncer à son intention d'aliéner.

LES OBLIGATIONS DU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION

Le maire ou le président du Conseil général doit communiquer copie de la DIA :

- au délégataire ou à l'organisme investi d'un droit de substitution,
- au directeur des services fiscaux, pour avis simple, si le bien a une valeur supérieure à 75 000 € ou s'il est situé en zone de DPU renforcé.



ÉTUDE DOMINIQUE MASSON GÉNÉALOGIE SUCCESSORALE

www.masson-genealogie.fr

57, rue d'Isly – 59000 Lille – contact@masson-genealogie.fr

Tél. : 03 20 21 94 11 – Fax : 03 20 12 02 65

Membre de la Chambre des Généalogistes Successoraux de France

DÉLAI DE PRÉEMPTION

- **Départ** : date de réception de la DIA présentant toutes les mentions obligatoires par la collectivité.
- **Fin** : la décision doit intervenir **avant l'expiration du délai** (2 à 3 mois).
- **Deux causes de suspension du délai** (art. L. 213-2, Loi ALUR)
 1. Le titulaire du droit de préemption demande la communication de **documents supplémentaires** : le délai est suspendu le temps de la réception de ces documents (art. R. 213-7-II).
 2. Exercice du **droit de visite** (art. D. 213-13-1 et suivants).
- **Formalités**
 - **Publicité** de la décision de préemption à effectuer pendant le délai.
 - **Notification** de la décision au vendeur et au représentant de l'État. Ce sont les dates de réception de la notification et de la transmission qui sont prises en compte pour apprécier la validité de la décision.
- **Règles de publicité ajoutées par la loi ALUR**
 - Information des tiers par la publicité de la décision de préemption
 - Notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé, si son nom est mentionné dans la DIA ou si les documents fournis par le vendeur à la collectivité permettent de l'identifier.
 - Transmission de la décision aux autres personnes concernées, à la charge du vendeur (ex. : locataires).
- **Décision ou notification à l'expiration du délai**
Illégalité de la décision de préemption : Si un recours est formé devant le TA pour demander l'annulation de la décision, il faut demander une suspension de la décision pour empêcher la commune de revendre le bien.

CONTENU DE LA DÉCISION, pour une vente de gré à gré sans contrepartie en nature

- **Nature de la décision**
 - **Renonciation à l'exercice du DP**, expresse ou tacite (absence de réponse ou de notification de la décision au propriétaire dans le délai légal), ou par une décision de préemption imparfaite (omission du prix).
 - **Acquisition aux prix et conditions demandés** : vente définitive avec substitution d'acquéreur, sans dommage pour le vendeur.
 - **Acquisition à un autre prix**, proposé par la collectivité ou fixé par le juge de l'expropriation
- **En cas de désaccord sur le prix**, le vendeur a deux mois pour répondre.
 - **Renonciation à la vente** : son silence pendant le délai vaut renonciation (art. L.213-10),
 - **Acceptation du prix proposé** : la vente devient définitive.
 - **Maintien du prix ou acceptation que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation.**
- **Si le vendeur maintient le prix demandé**
 - **Le titulaire du DP accepte le prix** : la vente devient définitive.
 - **Le titulaire du DP saisit le juge de l'expropriation** dans un délai de 15 jours. Il procède obligatoirement à la **consignation** auprès de la CDC de 15 % de la somme évaluée par la DSF, dans un délai de 3 mois, et à la **notification** de cette consignation au juge et au vendeur. Un défaut de consignation ou de notification, ou bien une saisine hors délai, valent renonciation au DP et libèrent le vendeur.

CONTENU DE LA DÉCISION, pour les autres formes de vente

- La DIA est analysée comme une mesure d'information et non comme une offre.** C'est au titulaire du DP de déclencher une offre de contracter. Deux cas se présentent (art. R. 213-9) :
- Le titulaire renonce à l'exercice du DP. Il doit notifier cette renonciation.
 - Le titulaire fait une offre d'acquiescer et propose un prix. Si le propriétaire refuse cette offre, c'est au titulaire du DP de saisir le juge de l'expropriation pour qu'il fixe le prix.

- En cas de fixation judiciaire du prix**, la loi ALUR a apporté deux changements :
- Le **transfert de propriété** intervient à la plus tardive des deux dates auxquels sont intervenus le paiement du prix et la signature de l'acte authentique.
 - Le prix doit être payé dans le **délai de 4 mois** qui suit l'accord des parties, l'ancien propriétaire conservant la jouissance du bien aussi longtemps qu'il n'a pas reçu versement intégral du prix. À défaut de paiement du prix dans ce délai, le propriétaire retrouve sa liberté d'aliéner librement le bien.

III

SUITES DE LA DÉCISION DE PRÉEMPTION

III A

UTILISATION DES BIENS PRÉEMPTÉS

- **Utilisation provisoire du bien préempté** : Dans l'attente de l'utilisation définitive (conforme à art. L. 210-1 et L. 300-1), le bien peut faire l'objet d'une **utilisation provisoire** (location, concession temporaire).
- **Changement d'usage du bien préempté** : Affectation possible à un **objet différent de celui mentionné dans la décision de préemption** (art. L. 213-11 al. 1).
- **Revente du bien** : Le titulaire du DP peut aussi revendre le bien préempté à une personne publique ou privée (art. L. 213-11 al. 1 et 2).
 - La revente à une **personne privée** nécessite une délibération motivée.
 - La revente d'un **bien acquis depuis moins de 5 ans** à d'autres fins que celles prévues par l'art. L. 210-1 nécessite l'information de l'ancien propriétaire, et de l'acquéreur évincé le cas échéant.
 - La revente d'un **bien acquis depuis plus de 5 ans** est libre.

III B

GARANTIES DU PROPRIÉTAIRE ET DES AUTRES OCCUPANTS

DROIT DE DÉLAISSEMENT DU PROPRIÉTAIRE

- **Régime** : « 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. » (art. L. 211-5)
- **Procédure** : Le titulaire du DPU a 2 mois pour se prononcer.
 - **Si le titulaire accepte** : notification au propriétaire de sa décision d'acquiescer (au prix demandé ou à un prix différent). À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.
 - **Si le titulaire ne donne pas suite** : le bien cesse d'être soumis au DPU.

DROIT DE RÉTROCESSION AU PROFIT DE L'ANCIEN PROPRIÉTAIRE OU DE L'ACQUÉREUR ÉVINCÉ

- **Régime et procédure** (art. L. 213-11)
 - **Information de l'ancien propriétaire**, en cas d'utilisation d'un bien préempté depuis moins de 5 ans à des fins autres que celles définies dans la décision de préemption.
 - **Proposition à l'ancien propriétaire** d'acquiescer le bien par priorité.
 - Si l'ancien propriétaire n'exerce pas son droit de rétrocession, **l'acquéreur évincé** pourra exercer un droit de priorité pour l'acquisition du bien (seulement si son nom était mentionné dans la DIA).
- **Sanction du non respect du droit d'information** (art. L. 213-12)
Action en dommages-intérêts contre le titulaire du DPU (prescription 5 ans).

GARANTIES DES LOCATAIRES ET AUTRES OCCUPANTS

- **Droits des locataires**. Si l'immeuble préempté doit faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation, le locataire a le droit :
 - **de partir** (droit de résilier le bail à tout moment, sans indemnité),
 - **de rester** (mais il ne pourra s'opposer à la réalisation des travaux).
- **Garanties relatives à la protection des occupants** d'immeubles à usage d'habitation ou professionnel :
 - Si les travaux entraînent une **éviction provisoire** (travaux < à 3 ans), les occupants ont droit à relogement provisoire, réintégration après les travaux, remboursement des frais de déménagement et de réinstallation.
 - Si les travaux entraînent une **éviction définitive** (travaux > 3 ans), les occupants ont droit à relogement et droit de priorité pour l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération.

Équilibrer, Valoriser, Transmettre un patrimoine

UNION NOTARIALE FINANCIÈRE

www.unofi.fr

Direction régionale de Bordeaux | 1, ALLÉE DE CHARTRES | CS 80091 | 33064 BORDEAUX CEDEX
TÉL. : 05 56 44 78 64 – TÉLÉCOPIE : 05 56 81 49 16 | E-MAIL : BORDEAUX@UNOFI.FR



UNOFI

29, allées de Tourny
33000 Bordeaux
www.perotin.com

ÉTUDE GÉNÉALOGIQUE
PÉROTIN

Tél. : 05 56 48 16 60
Fax : 05 56 44 51 64
etude@perotin.com

RECHERCHES D'HÉRITIERS À PARIS, EN FRANCE ET À L'ÉTRANGER

CONSEQUENCES DE L'ANNULATION POUR LE TITULAIRE DU DPU

- **Annulation antérieure au transfert de propriété.** Impossibilité d'exercer à nouveau le DPU sur le bien concerné pendant 1 an à compter de la décision (art. L. 213-8 al. 5).
- **Annulation postérieure au transfert de propriété, avant la revente du bien par le titulaire du DPU** Il appartient au titulaire du DPU d'effacer les effets de la préemption. La **rétrocession** du bien préempté s'impose (art. L. 213-11-1), sauf atteinte excessive à l'intérêt général.
 - Le titulaire du DPU doit **proposer aux anciens propriétaires de racheter le bien préempté**, pour un prix qui vise à éviter tout enrichissement sans cause d'une partie. Ils ont 3 mois pour accepter.
 - En cas de refus des anciens propriétaires, le titulaire du DPU doit **proposer à l'acquéreur évincé de racheter le bien**, si son nom a été mentionné dans la DIA.
- **Annulation postérieure au transfert de propriété, après la revente du bien par le titulaire du DPU**
Le juge administratif :
 - **ne peut pas remettre en cause la revente** du bien,
 - peut empêcher la revente, seulement s'il est saisi d'un **référé-suspension**.

CONSEQUENCES DE L'ANNULATION POUR LE PROPRIÉTAIRE-VENDEUR

- **Vente ou rétrocession du bien en cas d'annulation de la décision de préemption**
 - **Annulation avant le transfert de propriété** : le vendeur est libre de vendre pendant 1 an au prix qu'il souhaite, sans avoir à faire de DIA (art. L. 213-8 al. 5).
 - **Annulation postérieure au transfert de propriété** : voir supra « Conséquences de l'annulation pour le titulaire du DPU ».
- **Indemnisation du vendeur.** Trois types de préjudices sont indemnisables.
 - **Retard de la vente** : indemnisation égale aux intérêts au taux légal sur le prix de vente.
 - **Vente à prix réduit** : indemnisation égale à la différence entre le prix de vente effectif et le prix de la DIA + intérêts au taux légal, entre la date de la décision illégale de préemption et celle de l'annulation.
 - **Non-réalisation de la vente** : indemnisation uniquement de la perte des revenus qu'aurait procurés le produit de la vente.

CONSEQUENCES DE L'ANNULATION POUR L'ACQUÉREUR ÉVINCÉ

- **Acquisition du bien en cas d'annulation de la décision de préemption**
 - **Annulation avant le transfert de propriété** : l'acquéreur évincé peut acquérir aux prix et conditions de la DIA initiale (ou renoncer).
 - **Annulation postérieure au transfert de propriété** : voir supra « Conséquences de l'annulation pour le titulaire du DPU ».
- **Indemnisation de l'acquéreur évincé.** La réparation s'impose quelle que soit la cause de l'annulation. Sont indemnisables :
 - les frais engagés pour la réalisation du projet,
 - les frais engagés pour un logement imprévu,
 - le manque à gagner.

CAS DE RENONCIATION

- **Renonciation expresse ou tacite suite à l'envoi de la DIA** : voir partie II.
- **Renonciation en cours de procédure** (art. L. 213-7) :
 - en cas d'absence d'accord sur le prix,
 - dans les 2 mois suivant la fixation judiciaire du prix. Le propriétaire pourra vendre son bien dans les conditions de l'art. L. 213-8.

INDEMNISATION DU PROPRIÉTAIRE-VENDEUR

- **Vente ou rétrocession du bien en cas d'annulation de la décision de préemption**
 - **Annulation avant le transfert de propriété** : le vendeur est libre de vendre pendant 1 an au prix qu'il souhaite, sans avoir à faire de DIA (art. L. 213-8 al. 5).
 - **Annulation postérieure au transfert de propriété** : voir supra « Conséquences de l'annulation pour le titulaire du DPU ».
- **Trois types de préjudices sont indemnisables.**
 - **Retard de la vente** : l'indemnisation porte sur le préjudice résultant de la non-disposition du prix de vente.
 - **Vente à prix réduit** : indemnisation égale à la différence entre la valeur inscrite sur la DIA et la valeur vénale du bien au jour de la renonciation.
 - **Non-réalisation de la vente** : indemnisation subordonnée à l'existence d'un préjudice anormal et spécial subi par le vendeur.