Le droit de préemption urbain (DPU)

Publié le 25/04/2016

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité locale (commune…), d'acheter en priorité, des biens dans des zones préalablement définies.

Le droit de préemption urbain (DPU) **permet à une collectivité locale** (commune…)**, d'acheter en priorité, des biens mis en vente dans des zones préalablement définies.**

A quoi sert-il ?

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

Tous les biens sont-ils concernés ?

La commune peut exercer son droit de préemption, en principe, sur tout immeuble (maison, appartement, terrain, etc.) vendu ou donné.

Les parts et actions de société (exemple : parts de société civiles, parts de société d'attribution, parts de société coopératives de construction) 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 6ème 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'immeubles à construire (exemple : vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme) ;
- les conventions n'entrainant aucun transfert de propriété (exemple : cession ou 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 etc...

Mon appartement (ou ma maison) est-il concerné par le droit de préemption urbain?

La commune peut exercer son droit sur tous les biens immobiliers, appartement ou maison, dont la construction est achevée depuis au moins 4 ans qui font l'objet d'une cession volontaire ou forcée à

titre onéreux (vente, échange, apport en société…) ainsi que sous certaines conditions sur les parts et actions de société. Le point de départ de ce délai est la date de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

En copropriété seulement, ce droit de préemption n'est en principe pas applicable à l'aliénation d'un lot de copropriété à usage d'habitation principale, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation dont le règlement de copropriété a plus de 10 ans. C'est la date de publication du règlement de copropriété au service de la publicité foncière qui constitue le point de départ du délai de 10 ans.

Ces principes ne se voient pas appliqués en cas de « droit de préemption urbain renforcé ».

Qu'est-ce que le « droit de préemption renforcé » ?

Les exclusions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en présence d'un droit de préemption renforcé.

En effet, par délibération, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption « renforcé » sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. Les opérations en principe exclues par le droit de préemption « simple » se voient alors soumises au droit de préemption « renforcé ».

Comment purger le droit de préemption ?

Si le bien est situé dans une zone couverte par le droit de préemption, le vendeur ou le notaire adresse au maire du lieu de situation du bien immobilier une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Cette déclaration est envoyée en quatre exemplaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée contre décharge.

Elle indique le prix et les conditions de la vente. Cette déclaration constitue une offre de vente. Par conséquent, elle doit être remplie avec beaucoup de soin et être signée par le vendeur ou son mandataire.

Bon à savoir : si l'identité de l'acquéreur n'est pas mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner (facultatif), en cas de changement de celui-ci, une nouvelle DIA n'est pas à présenter à la mairie dès lors que le prix et les conditions de l'aliénation projetée ne sont pas modifiés. Si une nouvelle déclaration est déposée, un nouveau droit est ouvert. La mairie pourra préempter même si elle y avait renoncé précédemment.

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 SCI). 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 doit être faite par écrit. Le propriétaire a 8 jours pour répondre. Son silence vaut refus. En cas d'acceptation, la visite doit être effectuée dans les 15 jours.

Bon à savoir : ces demandes ont pour effet de suspendre le délai de deux mois susmentionné, lequel reprendra à compter de la réception des documents complémentaires, du refus du propriétaire de faire visiter le bien, de la visite du bien ou de l'absence de visite dans les 15 jours en cas d'acceptation par le propriétaire. Si le délai restant à courir est inférieur à un mois, le titulaire bénéficie d'un mois supplémentaire pour prendre sa décision.

Quels sont les délais à prévoir ?

La mairie a **2 mois** à compter de la réception de la DIA pour faire connaître sa réponse. Ce délai peut être, sous conditions, allongé à trois mois.

Quels sont les droits de la mairie ? Peut-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'acquérir. A défaut, le vendeur reprend son bien et peut le vendre à un tiers (il n'est pas nécessaire de mettre en oeuvre une procédure de retrocession. Le propriétaire retrouve automatiquement la libre disposition de son bien) ;
- faire une contre-proposition : le propriétaire a alors 2 mois pour renoncer à vendre (son silence vaut renonciation), ou accepter la contre-proposition. A défaut d'entente, le prix est fixé judiciairement (comme en matière d'expropriation) en se référant au prix des ventes récentes sur des biens identiques. Les parties peuvent renoncer l'une à acheter, l'autre à vendre, pendant la procédure et les 2 mois suivants.

Bon à savoir : si la commune renonce à acheter avant la fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut vendre au prix indiqué dans la DIA. En revanche, si elle y renonce après, il peut vendre pendant une période de 5 ans au prix fixé judiciairement (éventuellement révisé par l'indice du coût de la construction), sans que la commune puisse exercer un droit de préemption.

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 .

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 doit être déposée avant la vente. Exemple : erreur sur le prix proposé, oubli d'une installation classée sur le terrain vendu, erreur sur les honoraires de négociation de l'agent immobilier etc... Une modification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est inopposable. Le dépôt d'une DIA

rectificative est assimilé à une nouvelle DIA. 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 entraine une volonté de ne plus vendre son bien immobilier. En cas de revente du bien immobilier, une nouvelle déclaration devra être envoyée.

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

La publicité des décisions de préemption

La décision de préempter de la mairie doit être notifiée au vendeur, au notaire et à l'acquéreur évincé si son nom figure dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Bon à savoir : il incombe désormais au notaire de transmettre cette décision aux personnes désignées dans la déclaration d'intention d'aliéner bénéficiant de droits personnels ou réels sur le bien.