Image not found or type unknown

Le droit de préemption urbain

Fiche pratique publié le **23/08/2021**, vu **1790 fois**, Auteur : Anthony BEM

Qu'est-ce que le droit de préemption urbain et quand a-t-il vocation à s'appliquer en droit de l'urbanisme ?

Il existe deux titulaires du droit de préemption urbain : les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Ces deux titulaires du droit de préemption urbain peuvent déléguer ce droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Cependant, en pratique ce sont les communes qui exercent majoritairement leur droit de préemption urbain.

Concrètement, le droit de préemption urbain permet à une commune d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente ou faisant l'objet d'une donation par une personne privée.

Le droit de préemption urbain implique que la commune se substitue à l'acquéreur initial pour réaliser l'acquisition du bien immobilier préempté.

Ce droit de préemption urbain est prévu par législateur dans l'intérêt général, et s'inscrit dans des actions et opérations d'aménagement du territoire telles que décrites à l'article 300-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L.211-1 et suivants de ce code, le droit de préemption urbain est institué par délibération du conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Le droit de préemption peut porter sur les terrains de toute nature, sur des maisons individuelles,

des immeubles en copropriété, et des appartements.

Sous certaines conditions, les parts et actions de certaines sociétés peuvent également être soumises au droit de préemption.

En général, le droit de préemption urbain concerne l'aliénation d'un ou plusieurs lots 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.

Le droit de préemption urbain peut porter également sur l'aliénation d'un immeuble bâti dès lors que la construction est achevée depuis au moins 4 ans.

Cependant, les communes peuvent aussi décider, par délibération motivée d'exercer un droit de préemption « renforcé » afin de pouvoir exercer cette faculté sur les biens immobiliers qui ne peuvent pas faire l'objet d'un droit de préemption urbain classique.

Le propriétaire qui souhaite céder son bien situé dans une zone de préemption doit adresser, par courrier recommandé avec accusé de réception, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie dans laquelle est située le bien immobilier.

Cette déclaration doit obligatoirement comporter l'indication du prix et les conditions de la vente ainsi que certaines informations environnementales conformément à l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

Cette déclaration s'apparente à une offre de vente et la commune dispose d'un délai de 2 mois pour informer le vendeur de sa décision d'acquérir ou non le bien dans les conditions précisées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Au cours de ce délai, la commune peut tenter de négocier le prix, s'il s'agit d'une vente, ou bien de discuter la valeur du bien, dans le cas d'un échange ou d'un apport à une société.

La commune peut-elle-même formuler une contre-proposition, qui se caractérise par une offre à un prix inférieur à celui défini par l'auteur de la déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé judiciairement par le juge compétent en matière d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du code de l'urbanisme.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Enfin, il est utile de garder à l'esprit que si la collectivité renonce à exercer son droit de préemption, la vente doit intervenir dans les trois ans de cette décision de renonciation.

A défaut, le droit de préemption devra être à nouveau être purgé et le formalisme précité devra être renouvelé.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information. (en cliquant ici)

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés