



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français

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

Vérfié le 30 novembre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une commune pour la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général doit, en priorité, proposer la vente de son bien à cette commune. C'est ce que l'on appelle le *droit de préemption*. Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à la personne de son choix. Les biens pouvant être préemptés sont les maisons individuelles, les immeubles et les terrains.

De quoi s'agit-il ?

Le droit de préemption (DPU) exercé par une commune oblige le propriétaire, dont le bien est situé sur une zone à préempter, à proposer en priorité la vente de son bien à cette commune. Par cette procédure, le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à la personne de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Zones concernées

Les zones à préempter sont définies par une délibération de la commune.

Ces zones doivent avoir pour objectif la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général. Il peut s'agir des opérations suivantes :

- Création d'équipements collectifs
- Création de logements sociaux
- Lutte contre l'insalubrité
- Renouvellement urbain (reconstruction de quartiers)

Cette délibération doit être portée à la connaissance des habitants (affiche en mairie pendant 2 mois et journaux locaux).

Biens concernés

La commune peut exercer son droit de préemption sur un bien (maison, immeuble, terrain) appartenant à un particulier ou une personne *morale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R40703>).

La commune peut décider d'acheter qu'une partie du bien. Dans ce cas, le prix de la vente doit tenir compte de la perte de valeur de la partie du bien non préemptée, car celle-ci risque d'être difficile à revendre. Le propriétaire peut toutefois exiger de la commune qu'elle achète l'intégralité du bien.

Mise en vente du bien

Il appartient au notaire de s'assurer de l'existence d'un éventuel droit de préemption et d'en avertir le propriétaire vendeur qui l'aura sollicité dans le cadre de la mise en vente de son bien.

S'il existe un droit de préemption de la commune sur le bien, le notaire doit remplir une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et l'adresser à la mairie.

- Ministère chargé de l'urbanisme

Permet au propriétaire d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption d'informer la commune de son intention de vendre et d'obtenir une déclaration d'intention d'aliéner un bien

Accéder au
formulaire(pdf - 535.4 KB) [↗](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_10072.do)
(https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_10072.do)

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal. Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://annuaire.service-public.fr/\)](https://annuaire.service-public.fr/)

Décision de la commune

Une fois que la commune a reçu la DIA, elle peut décider de ne pas acheter le bien ou accepter la vente dans les conditions fixées par le propriétaire ou en renégociant les conditions de vente.

Renonciation de la mairie

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

Acceptation

Sans réserve

La commune peut décider d'acheter le bien aux conditions proposées par le propriétaire. Les parties signent alors un *acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>) concluant la vente.

La commune a 4 mois à partir de la signature de l'acte pour régler le paiement.

Tant que la commune n'a pas intégralement réglé le paiement, l'ancien propriétaire conserve la jouissance du bien.

Exemple :

Percevoir des loyers sur le bien.

Avec réserves

La commune peut décider de renégocier le prix de vente. Dans ce cas, elle a 2 mois à partir de la réception de la DIA pour proposer un autre prix au propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Le propriétaire a alors 2 mois à partir de l'offre de la commune pour lui *notifier* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) soit qu'il accepte le prix proposé par elle, soit qu'il maintient sa 1^{re} offre, soit qu'il renonce à la vente.

En l'absence d'accord sur le prix, les parties peuvent *saisir le tribunal* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

Si le tribunal est saisi par la commune, celle-ci doit bloquer 15 % du prix de vente à la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Cette somme est bloquée jusqu'au transfert du bien ou jusqu'au moment où la commune renonce à son droit de préemption.

La CDC en informe le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Les parties ont 2 mois à partir de la décision du tribunal pour faire connaître leur réponse.

Le silence des parties vaut acceptation du prix et transfert du bien.

Un *acte authentique* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17851>) concluant la vente doit être réalisé dans un délai de 3 mois.

La commune a 4 mois à partir de la signature de l'acte pour régler le paiement de la vente.

Tant que la commune n'a pas intégralement réglé le paiement, l'ancien propriétaire conserve la jouissance du bien.

Exemple :

Percevoir des loyers sur le bien.

Information du locataire

Lorsque la commune a *notifié* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>) son intention d'acquérir le bien, le propriétaire doit informer son locataire, si le bien est loué, par lettre recommandée avec avis de réception.

- **Code de l'urbanisme : article L210-1** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026968843&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026968843&cidTexte=LEGITEXT000006074075)
Caractéristiques
- **Code de l'urbanisme : articles L211-1 à L211-7** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006158679&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006158679&cidTexte=LEGITEXT000006074075)
Conditions d'exercice
- **Code de l'urbanisme : article L213-2-1** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006814978&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006814978&cidTexte=LEGITEXT000006074075)
Possibilité pour le propriétaire
- **Code de l'urbanisme : articles R213-4 à D213-13-4** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188209&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188209&cidTexte=LEGITEXT000006074075)
Décisions de la collectivité

Services en ligne et formulaires

- **Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à un droit de préemption** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1492>)
Formulaire