
Immobilier : faut-il avoir peur de la préemption ?

Publié le 31/05/2017



Lorsqu'il achète un bien immobilier, l'acquéreur peut être supplanté par une personne bénéficiaire d'un droit de préemption légal, qui est alors prioritaire pour acquérir le bien. Explications...

Lorsqu'il achète un bien immobilier, l'acquéreur peut être supplanté par une personne bénéficiaire d'un droit de préemption légal, qui est alors prioritaire pour acquérir le bien. Explications...

DIA, DPU... qu'est ce qui se cache derrière ces sigles ?

Le DPU, droit de préemption urbain permet aux collectivités locales de réaliser certains projets d'utilité publique (aménagement, création d'équipements...) en achetant en priorité un bien situé dans des zones définies par le plan local d'urbanisme.

Ce droit vise tout bien immobilier : immeubles entiers, terrains, maisons... Quand le DPU est « renforcé », il peut cibler des appartements dans des copropriétés, afin de créer des logements sociaux.

La commune (ou l'établissement public territorial qui la représente) est informée de la vente en cours par le notaire en charge du dossier, qui lui envoie une DIA, ou déclaration d'intention d'aliéner.

Que se passe-t-il quand la commune exerce son droit de préemption ?

La commune dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Lorsqu'elle décide de préempter (sa décision qui doit être motivée), elle peut le faire :

-au prix fixé par le vendeur, auquel cas la vente se conclue à ces conditions ;

-à un prix inférieur, dans ce cas, le vendeur peut l'accepter, ou demander à ce que le prix soit fixé judiciairement ou encore renoncer à la vente.

Le DPU est-il le seul droit de préemption ?

Non, il existe également un droit de préemption :

- dans les zones agricoles au profit des SAFER,
- dans les « espaces naturels sensibles »,
- dans les zones d'aménagement différé (ZAD), pour les commerces et fonds artisanaux
- dans des secteurs sauvegardés...

Tous ces droits de préemption sont « purgés » sous la responsabilité du notaire.

Le locataire dispose-t-il d'un droit de préemption ?

Oui, dans le cadre d'un bail d'habitation et sous certaines conditions, le locataire peut être prioritaire pour acheter son logement. Exemple : en cas de congé pour vendre délivré six mois minimum avant la fin du contrat de location.

Attention : il n'y a pas de droit de préemption si le bien est vendu occupé car dans ce cas le bail se poursuit avec le nouveau propriétaire.

Et le droit de préférence ?

Il est possible dans un contrat de réserver à une personne le droit d'acheter (ou droit de préférence) en priorité. Par exemple, dans le cadre de la donation d'un bien immobilier, un parent peut prévoir qu'en cas de mise en vente par le donataire (celui qui reçoit le bien), ses frères et sœurs pourront se porter acquéreurs.

Là aussi, la mission de purger ce droit revient au notaire, qui vous apportera toutes les précisions nécessaires.

Des droits de préemption peuvent-ils entrer en concurrence ?

Oui. En principe l'intérêt général prime sur l'intérêt particulier.

(C) Photo : Fotolia

