

Le Droit de Prémption

Le Droit de Prémption Urbain

C'est un droit qui permet à son titulaire d'acquérir par priorité un bien mis en vente par son propriétaire. Il se distingue d'une simple préférence car les collectivités territoriales peuvent faire fixer le prix du bien par le juge si elles jugent excessif le prix proposé par le propriétaire.

Le DPU remplit la double fonction d'être un mode d'acquisition et de lutter contre la spéculation.

zone territoriale concernée:

- **tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser inscrites dans le PLU.**
- l'intérieur du périmètre défini par un Plan de prévention des Risques Technologiques
- les secteurs soumis à des servitudes pour la création de zones de rétention d'eau de crues.
- les périmètres de protection de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation

L'exercice du droit de prémption

Il se déroule en **3 phases**: déclaration d'intention d'aliéner (DIA), décision de prémption, fixation et paiement du prix.

- 1) Le propriétaire qui décide de vendre un bien soumis au droit de prémption doit adresser en mairie sa volonté de vendre son bien. S'il ne le fait pas, la sanction est grave car elle entraîne la nullité de la vente.
Le maire contacte alors les services fiscaux et le service des domaines pour avis.
- 2) A la réception de la DIA, la commune a un délai de **2 mois** pour prendre sa décision d'acceptation. Le silence vaut rejet tacite.
- 3) La commune peut accepter la proposition sur le prix et les conditions de vente mentionnées dans le DIA; le transfert de propriété pourra être constaté par acte notarié.
La commune peut également proposer d'acquérir le bien selon son prix ou de recourir au juge de l'expropriation pour faire estimer la valeur du bien.

Le transfert de propriété s'effectue à la date où le vendeur et le titulaire du droit de prémption se sont accordés; ils disposent alors d'un délai de 3 mois pour passer un acte authentique constatant le transfert.