

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

Si vous souhaitez vendre votre bien et qu'il est situé dans une zone de préemption définie par la mairie, vous devez en priorité proposer la vente à la mairie. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption. Ces zones permettent à la mairie de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général. Vous n'êtes donc pas libre de vendre votre bien à la personne de votre choix. Les biens pouvant être préemptés par la mairie sont les maisons individuelles, immeubles et terrains.

### **De quoi s'agit-il ?**

Si vous souhaitez vendre votre bien situé dans une zone de préemption définie par la mairie, vous devez en priorité proposer la vente à la mairie.

C'est ce que l'on appelle le droit de préemption.

Ces zones sont définies pour permettre à la mairie de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général.

Vous n'êtes donc pas libre de vendre votre bien à la personne de votre choix.

### **Quelles sont les zones concernées ?**

Les zones à préempter 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)

Ces zones sont définies par une délibération de la mairie.

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

### **Quels sont les biens concernés ?**

La mairie peut exercer son droit de préemption sur un bien (maison, immeuble, terrain) appartenant à un particulier ou une personne morale.

La mairie 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. Vous pouvez toutefois exiger de la mairie qu'elle achète l'intégralité du bien.

### **Quelle est la démarche ?**

Au moment de la vente, votre notaire doit s'assurer de l'existence d'un éventuel droit de préemption de la mairie.

S'il existe effectivement un droit de préemption de la mairie sur votre bien, le notaire doit vous en avertir.

Le notaire devra alors remplir une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et l'adresser à la mairie :

- Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à un droit de préemption

### **Où s'adresser ?**

Mairie

Une fois que la mairie a reçu la DIA, elle peut décider de ne pas acheter le bien ou accepter la vente à vos conditions ou en renégociant les conditions de vente.

La mairie 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.

Vous pouvez alors vendre votre bien à l'acheteur de votre 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.

La mairie peut décider d'acheter le bien à vos conditions.

Vous et la mairie signez alors un acte authentique concluant la vente.

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

Tant que la mairie n'a pas intégralement réglé le paiement, vous conservez la jouissance du bien (vous pouvez par exemple continuer à percevoir les loyers si vous louez votre bien).

La mairie peut décider de renégocier le prix de vente.

Dans ce cas, elle a 2 mois à partir de la réception de la DIA pour vous proposer un autre prix par lettre recommandée avec avis de réception.

Vous avez alors 2 mois à partir de l'offre de la mairie pour lui notifier soit que vous acceptez le prix proposé par elle, soit que vous maintenez votre 1<sup>re</sup> prix.

En l'absence d'accord sur le prix, vous ou la mairie pouvez faire un recours auprès du tribunal.

Si le tribunal est saisi par la mairie, elle 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 mairie renonce à son droit de préemption.

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

Vous et la mairie avez 2 mois à partir de la décision du tribunal pour faire connaître votre réponse.

Si vous ou la mairie ne donnez pas de réponse, cela vaut acceptation du prix et transfert du bien.

Un acte authentique concluant la vente doit être réalisé dans un délai de 3 mois.

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

Tant que la mairie n'a pas intégralement réglé le paiement, vous conservez la jouissance du bien (vous pouvez par exemple continuer à percevoir les loyers si vous louez votre bien).

#### **Droit de préemption urbain (DPU)**

##### **Questions – Réponses**

- Peut-on faire annuler une décision de préemption d'une mairie ?
- Que devient le bail d'un locataire dont le logement est préempté ?

Toutes les questions réponses

##### **Et aussi...**

- Rachat du bien ayant fait l'objet d'une préemption

##### **Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Mairie

##### **Services en ligne**

- Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à un droit de préemption  
Formulaire

##### **Textes de référence**

- Code de l'urbanisme : article L210-1  
Caractéristiques
- Code de l'urbanisme : articles L211-1 à L211-7  
Conditions d'exercice
- Code de l'urbanisme : article L213-2-1  
Possibilité pour le propriétaire
- Code de l'urbanisme : articles R213-4 à D213-13-4  
Décisions de la collectivité



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*