

**TABLEAU DES ALIENATIONS SOUMISES AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU), AU DROIT DE PREEMPTION EN ZAD ET AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (DPUR)**

NATURE		DPU / ZAD / DPUR	OBSERVATIONS PRATIQUES	
<b>ALIENATION A TITRE ONEREUX</b>	Ventes de gré à gré		OUI	
	Échanges de terrains avec ou sans soulte, portant sur deux unités foncières distinctes, s'analysant comme des doubles mutations		OUI	
	Apports en nature à une SCI		OUI	La DIA doit être accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI.
	Adjudications		OUI Sauf adjudication mettant fin à une indivision créée volontairement (sauf indivision résultant d'une donation-partage)	
	Contrats de location-accession		OUI	Le droit de préemption doit être purgé à la signature du contrat et non à la levée d'option.
	Cessions de droit indivis et de tantièmes contre remise de locaux		OUI Sauf entre coindivisaires	
	Cessions de biens au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique		NON	
	Cessions de parts de SCI	Cession de la majorité des parts de SCI	OUI	Le patrimoine de la SCI doit être constitué d'une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait elle-même soumise au droit de préemption.
		Cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts d'une SCI	Sauf SCI "familiale" (exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4 <sup>ème</sup> degré).	
	Immeubles faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir		NON	
Parts de sociétés civiles de construction-vente		NON		
Biens acquis par un établissement public foncier (de l'Etat ou local)		OUI Sauf lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du DPU		
<b>ALIENATION A TITRE GRATUIT</b>	Donations ; mutations par décès ; constitution de dots		OUI Sauf aliénations entre personnes de la même famille (jusqu'au 6 <sup>ème</sup> degré)	La DIA ne mentionne ni prix ni évaluation. Il appartient au titulaire du droit de préemption de faire une proposition.
<b>BAIL CONSTITUTIF DE DROITS REELS</b>	Bail à construction Bail emphytéotique	Si transfert de propriété à leur date d'expiration	OUI	<u>En cas de PSV</u> : purge à la signature du bail (à renouveler au jour de la réalisation des conditions suspensives) <u>En cas de PUV</u> : purge au jour de la levée d'option
		Si pas de transfert de propriété à leur date d'expiration	NON	
<b>CESSION D'UN DROIT REEL IMMOBILIER</b>	Dans le cadre de baux constitutifs de droits réels, cession des droits du bailleur		OUI	
	Démembrement de propriété	Cession de la nue-propriété d'un bien	OUI	
		Cession de l'usufruit du bien	NON	

**TABLEAU DES BIENS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU), AU DROIT DE PREEMPTION EN ZAD ET AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE (DPUR)**

NATURE				DPU / ZAD	DPUR	OBSERVATIONS PRATIQUES		
<b>TERRAIN NU</b>				OUI		Par exception, la vente de lots de lotissement ou les cessions de terrains par l'Aménageur d'une ZAC peuvent être exclues du champ d'application du DPU par délibération du conseil municipal (durée max. de 5 ans).		
<b>IMMEUBLE BATI</b>	Cédé au locataire en exécution de la promesse de vent insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier			NON				
	Construit par une société coopérative d'HLM de location-attribution			NON				
	Construit ou acquis par un organisme HLM			OUI sauf vente au locataire		L'exception concerne le locataire du bien, son conjoint, ses ascendants et descendants, les locataires du bailleur résidant dans le département.		
	Vendu en état futur d'achèvement	Immeuble neuf		NON				
		Immeuble existant		OUI				
Ne répondant pas à l'un des critères précédents	Dans les <b>4</b> ans de son achèvement		NON	OUI	Attention, l'ancien délai de 10 ans a été remplacé par un délai de 4 ans.			
	Au-delà des <b>4</b> ans de l'achèvement		OUI					
<b>LOT DE COPROPRIETE</b>	Dans un bâtiment vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement	Immeuble neuf		NON				
		Immeuble existant		OUI				
	Dans les <b>4</b> ans de l'achèvement			NON	OUI			
	Au-delà des <b>4</b> ans de l'achèvement	Maison individuelle comprise dans un ensemble soumis à la copropriété horizontale		OUI				
		Lots de copropriété verticale	Locaux à usage autre que d'habitation		OUI			
			Cession d'un ou plusieurs lots constitués : - Soit par un seul local à usage d'habitation, professionnel ou mixte - Soit par un tel local et des locaux accessoires, - Soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local.	Copropriété issue du partage total ou partiel d'une société d'attribution		NON	OUI	Concerne également la vente d'un local ou de locaux accessoires : cette hypothèse vise la cession isolée de locaux dits "accessoires" alors même que le vendeur ne serait propriétaire d'aucun autre lot de copropriété (Rép. Min. Zimmerman 6/08/2001)
				Mise en copropriété ne résultant pas d'un partage	Depuis moins de 10 ans	OUI		
Depuis plus de 10 ans	NON	OUI						
Lots constituant plusieurs unités d'habitation, professionnelles ou mixtes vendus à un même acquéreur		OUI						
<b>PART OU ACTION D'UNE SOCIETE D'ATTRIBUTION</b>	Sociétés visées par le livre II, titre Ier, chapitres II et III du CCH, à savoir : - Société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ; - Société coopérative de construction.			NON	OUI			

