

Immobilier : faut-il avoir peur de la préemption ?

Lorsqu'il achète un bien immobilier, l'acquéreur peut se voir supplanté par un autre acteur, du fait des droits de préemption qui s'exercent. Explications.

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

Le DPU, droit de préemption urbain, a été institué dans les années 1980 pour permettre aux collectivités locales de réaliser certains projets (aménagement, création d'équipements... en achetant en priorité un bien situé dans certaines zones définies par le plan local d'urbanisme. Ce droit vise les immeubles entiers, les terrains, les maisons... Quand le DPU est « renforcé », il peut cibler des appartements dans des copropriétés, afin de créer des logements sociaux. Pour savoir si le bien que vous vendez ou achetez est concerné, il faut vous procurer un certificat d'urbanisme en mairie.

Les communes (ou les établissements publics territoriaux qui les représentent) sont informées des ventes en cours par le biais d'une DIA, ou déclaration d'intention d'aliéner, un document qui leur est transmis par le notaire dans le cadre de la préparation des dossiers de vente immobilière. C'est une formalité cruciale car son omission peut aboutir à l'annulation de la vente.

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

La commune destinataire de la DIA dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Lorsqu'elle décide de préempter – une décision qu'elle doit motiver –, elle peut le faire au prix fixé par le vendeur, auquel cas la vente se conclut à ces conditions. Si elle propose un prix inférieur, le vendeur peut l'accepter, ou demander à ce que le prix soit fixé judiciairement, ou encore renoncer à la vente. L'exercice du droit de préemption est assez marginal : en 2006, un rapport a établi que 0,6 % des DIA donnaient lieu à préemption. Reste que ces dossiers donnent souvent lieu à un contentieux.

Le DPU est-il le seul droit de préemption ?

Des mécanismes du même ordre existent 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 cas d'un bail d'habitation, le locataire peut être prioritaire pour acheter son logement notamment si un congé pour vendre lui est délivré, six mois minimum avant la fin du contrat de location. S'il ne souhaite pas acheter le bien, il devra quitter les lieux à la fin de son bail. Mais le bien peut aussi être vendu occupé : dans ce cas le bail se poursuivra avec le nouveau propriétaire ; il n'y a pas de droit de préemption.

Y a-t-il d'autres cas où un acheteur peut se substituer à un autre ?

Un droit de préférence peut réserver à quelqu'un le droit d'acheter en priorité. Par exemple, dans le cadre de la donation d'un bien immobilier, un parent a pu prévoir qu'en cas de mise en vente par le donataire, ses frères et sœurs pourraient se porter acquéreurs. Là aussi, la mission de purger ce droit revient au notaire, qui vous apportera toutes les explications nécessaires.

Des droits de préemption peuvent-ils entrer en concurrence ?

Lorsque cela se produit, la hiérarchie de ces droits n'est pas toujours claire, mais en principe l'intérêt général prime sur l'intérêt particulier.