

# http://www.epfif.fr/var/epfif/storage/images/design/epf-ile-de-france/79641-85-fre-FR/EPF-Ile-de-France.png

# Réseau des Professionnels du Foncier

18 juin 2014 de 9h à 17h

**Hôtel Marriott Rive Gauche Paris**

17 Boulevard Saint-Jacques, 75014 Paris

**Article L210-1**

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article [L. 300-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815155&dateTexte=&categorieLien=cid), à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article [L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824781&dateTexte=&categorieLien=cid), le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation **porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code**, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de [l'article L. 301-5-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824749&dateTexte=&categorieLien=cid)du même code, à un établissement public foncier créé en application des [articles L. 321-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815543&dateTexte=&categorieLien=cid)ou [L. 324-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815289&dateTexte=&categorieLien=cid)du présent code, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article [L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825181&dateTexte=&categorieLien=cid)ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article [L. 365-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000020441522&dateTexte=&categorieLien=cid) du même code. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article [L. 302-8](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824725&dateTexte=&categorieLien=cid)du même code (1).

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans la cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à [l'article L. 211-4](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815057&dateTexte=&categorieLien=cid), se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

**Article L210-2**

En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires.

🡺**Les biens des bailleurs sociaux peuvent désormais faire l’objet de préemption, sous réserve des droits des locataires en place.**

**Article L211-1**

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article [L. 1321-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006072665&idArticle=LEGIARTI000006686388&dateTexte=&categorieLien=cid)du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article [L. 515-16](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074220&idArticle=LEGIARTI000006834317&dateTexte=&categorieLien=cid)du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article [L. 211-12](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074220&idArticle=LEGIARTI000006832999&dateTexte=&categorieLien=cid)du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article [L. 313-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815452&dateTexte=&categorieLien=cid)lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article [L. 210-1,](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814968&dateTexte=&categorieLien=cid) le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

**Article L211-2**

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

Toutefois,  ~~lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent, de par la loi ou ses statuts, pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain.~~ **la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.**

**Toutefois,**

**🡺La compétence ZAC disparait, la notion de document d’urbanisme également : on parle maintenant de PLU.**

**Article L211-2-1**

**Dans les départements et régions d'outre-mer, le titulaire du droit de préemption peut également déléguer son droit à un organisme d'habitations à loyer modéré prévu à l'article**[**L. 411-2**](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825181&dateTexte=&categorieLien=cid)**du code de la construction et de l'habitation. Cette délégation ne peut être accordée qu'à l'occasion de l'aliénation d'un bien nécessaire à la réalisation des missions mentionnées au même article L. 411-2.**

**🡺Création de la loi ALUR. Ne s’applique que dans les DOM et les ROM**

**Article L211-3**

Le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article [L. 240-3](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815035&dateTexte=&categorieLien=cid).

**Article L211-4**

Ce droit de préemption n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la [loi n° 71-579 du 16 juillet 1971](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000687668&categorieLien=cid)et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de ~~dix~~ **quatre** ans à compter de son achèvement.

~~d) A la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.~~

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

**Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article**[**L. 210-1**](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814968&dateTexte=&categorieLien=cid)**, le représentant de l'Etat dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit.**

**🡺Les cessions de parts de SCI entrent maintenant dans le DPU simple et ne sont plus l’objet du DPU renforcé. De même, s’agissant des immeubles récents, le DPUR s’applique pour les immeubles de moins de 4 ans, contre 10 ans auparavant.**

**Article L211-5**

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article [L. 213-4](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815130&dateTexte=&categorieLien=cid).

~~En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.~~

**En cas d'acquisition, l'article**[**L. 213-14**](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815003&dateTexte=&categorieLien=cid)**est applicable.**

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article [L. 213-8](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814988&dateTexte=&categorieLien=cid).

~~En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est, sur leur demande, rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé.~~

Les dispositions des articles [L. 213-11](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814995&dateTexte=&categorieLien=cid)et [L. 213-12](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814999&dateTexte=&categorieLien=cid)ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

**🡺Le délai de paiement sous 6 mois est supprimé.**

**🡺Le droit de rétrocession, formalisé, est supprimé dans la mesure où les modalités de transferts de propriétés sont modifiées (article L.213-14 C. Urba)**

**Article L211-7**

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

**Article L212-1**

Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article [L. 211-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815048&dateTexte=&categorieLien=cid). Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé ou dans une zone d'aménagement différé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'Etat.

**Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.**

**En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.**

**🡺Les ZAD peuvent maintenant être créées par délibération motivée de l’EPCI. Si l’une des communes incluses dans la ZAD se prononce défavorablement, seul un arrêté préfectoral pourra créer la ZAD.**

**Article L212-2**

Dans les zones d'aménagement différé, un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone, sous réserve de ce qui est dit à [l'article L. 212-2-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814973&dateTexte=&categorieLien=cid), est ouvert soit à une collectivité publique ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption.

**Article L212-2-1**

Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'aménagement différé par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou qu'il lui demande son avis sur un tel projet, le représentant de l'Etat dans le département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.

A compter de la publication de cet arrêté et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, un droit de préemption est ouvert à l'Etat dans le périmètre provisoire. Les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires.

L'arrêté délimitant le périmètre provisoire peut désigner un autre titulaire du droit de préemption.

Si l'acte créant la zone d'aménagement différé n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.

Par dérogation à [l'article L. 212-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815086&dateTexte=&categorieLien=cid), la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé se substitue à celle de l'acte créant la zone d'aménagement différé pour le calcul du délai de six ans renouvelable pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.

**Article L212-2-2**

Lors de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, les biens immobiliers acquis par décision de préemption qui n'auront pas été utilisés à ~~l’une des fins définies~~ **l'un des objets mentionnés** à l'article [L. 210-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814968&dateTexte=&categorieLien=cid) seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, cédés au titulaire du droit de préemption et, s'ils ne sont pas compris dans ce périmètre, rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone. Dans ce dernier cas, les dispositions des quatrième, cinquième, sixième et septième alinéas de l'article [L. 213-11](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814995&dateTexte=&categorieLien=cid)sont applicables.

Les dispositions relatives à la rétrocession des biens prévues à l'alinéa précédent sont également applicables lorsque l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc dans les conditions prévues à l'article [L. 212-2-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814973&dateTexte=&categorieLien=cid).

**🡺Simple changement de terminologie**

**Article L212-3**

Tout propriétaire, à la date de publication de l'acte instituant la zone d'aménagement différé, ou délimitant son périmètre provisoire d'un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article [L. 213-4](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815130&dateTexte=&categorieLien=cid).

~~En cas d'acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.~~

**En cas d'acquisition, l'article**[**L. 213-14**](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815003&dateTexte=&categorieLien=cid)**est applicable.**

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les deux mois, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

~~En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est rétrocédé à l'ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition, sur demande de ceux-ci. Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s'opère par acte sous seing privé. Le bien visé cesse alors d'être soumis au droit de préemption.~~

Les dispositions des articles [L. 213-11](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CEF3CDA61A9B40241AD14BC42160E019.tpdjo03v_2?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814995&dateTexte=&categorieLien=cid)et [L. 213-12](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CEF3CDA61A9B40241AD14BC42160E019.tpdjo03v_2?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814999&dateTexte=&categorieLien=cid) ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions définies par le présent article.

**🡺De nouvelles modalités relatives au transfert de propriété en matière de préemption apparaissent avec ALUR. Ces dispositions sont applicables aux ZAD**

**Article L212-4**

Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

**Article L212-5**

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

**Article L213-1**

**Sont soumis au droit de préemption institué par l’un ou l’autre des deux précédents chapitres :**

**1°) Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l’attribution en propriété ou en jouissance d’un immeuble ou d’une partie d’immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu’ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l’exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l’article L 631-22 ou des articles L 642-1 et suivants du code de commerce.**

**2°) Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d’immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu’elles sont consenties à l’un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire.**

**3°) Les cessions de la majorité des parts d’une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s’applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu’au quatrième degré inclus.**

**4°) (nouveau) Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l’article L 411-2 du code de la construction et de l’habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l’article L 443-11 du même code.**

En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la [loi n° 84-595 du 12 juillet 1984](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3&dateTexte=?cidTexte=JORFTEXT000000878050&categorieLien=cid) définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et au c) de l'article [L. 211-4](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815057&dateTexte=&categorieLien=cid) s'apprécie à la date de la signature du contrat.

Ne sont pas soumis au droit de préemption :

a) Les ~~immeubles construits ou acquis par les organismes visés à l'article~~ [~~L. 411-2~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825181&dateTexte=&categorieLien=cid) ~~du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que~~ ~~les~~ immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

b) Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les [articles 1601-1 et suivants](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIARTI000006441467&dateTexte=&categorieLien=cid) du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;

c) Les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux ~~titres II et III de~~ [~~la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3&dateTexte=?cidTexte=JORFTEXT000000687668&categorieLien=cid) ~~relative à diverses opérations de construction~~ **chapitre II et III du titre 1er du livre II du code de la construction et de l’habitation**, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

d) Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du [~~2° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=JORFTEXT000000880388&idArticle=LEGIARTI000006468731&dateTexte=&categorieLien=cid) ~~relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, modifiée par l'~~[~~ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3&dateTexte=?cidTexte=JORFTEXT000000889064&categorieLien=cid) ~~relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi ;~~ 2 **de l’article L 317-7 du code monétaire et financier.**

e) Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles [L. 111-10](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814333&dateTexte=&categorieLien=cid), [L. 123-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814464&dateTexte=&categorieLien=cid), [L123-17](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814775&dateTexte=&categorieLien=cid) ou [L. 311-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815422&dateTexte=&categorieLien=cid) du présent code ou de l'article [L. 11-7](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074224&idArticle=LEGIARTI000006840088&dateTexte=&categorieLien=cid) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

f) abrogé ;

g) L'aliénation par l'Etat, ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des logements situés dans les périmètres mentionnés au [deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=JORFTEXT000000238980&idArticle=LEGIARTI000006825993&dateTexte=&categorieLien=cid) portant engagement national pour le logement, tant que les décrets prévus au même alinéa ne sont pas caducs ou en vue de la réalisation des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa de l'article [L. 121-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814371&dateTexte=&categorieLien=cid) ;

h) Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, réalisés conformément à l'[article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=JORFTEXT000000273196&idArticle=LEGIARTI000006323058&dateTexte=&categorieLien=cid) de finances rectificative pour 2006 ;

i) Les biens acquis par un organisme visé aux articles [L. 321-4](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815258&dateTexte=&categorieLien=cid) et [L. 324-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815289&dateTexte=&categorieLien=cid) lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption urbain.

🡺**Cet article relatif aux biens susceptibles d’être préemptés en DPU ou ZAD élargit leur champ d’application :**

**- aux cessions d’immeubles par les organismes HLM sauf celles réalisées au profit des locataires susceptibles de bénéficier d’une procédure d’accession sociale à la propriété au titre de l’article L 443-11 du code de la construction et de l’habitation.**

**- aux cessions de la majorité des parts d’une SCI possédant une unité foncière, bâtie ou non. Une DIA est également désormais obligatoire pour les cessions conduisant l’acquéreur à détenir la majorité des parts de la SCI.**

**Article L213-1-1**

**Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une aliénation à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité.**

**Le présent chapitre est applicable aux aliénations mentionnées au premier alinéa. Toutefois, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration adressée à la mairie ne mentionne pas le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien indique l'estimation de celui-ci par les services fiscaux.**

🡺**Création de la loi ALUR qui étend le champ d’application des droits de préemption aux aliénations à titre gratuit qui jusqu’à ce jour n’étaient pas concernées.**

**Une exception est réservée pour les aliénations entre personnes ayant un lien de parenté jusqu’au 6è degré ou des liens issus d’un mariage ou d’un PACS.**

**Article L213-1-2**

**Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article** [**L. 213-1**](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=6B93CD21B657954D216F88A6F2D2B654.tpdjo13v_2?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815110&dateTexte=&categorieLien=cid) **lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.**

**🡺Cet article soumet au droit de préemption les apports en nature d’immeubles ou de droits sociaux**

**Article L213-2**

Toute aliénation visée à l'article [L. 213-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=CA31A1F1A7C1EA3CC35BF525A060C7DD.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815110&dateTexte=&categorieLien=cid) est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. ~~Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur départemental des finances publiques, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.~~ **Cette déclaration comporte obligatoirement l’indication du prix et des conditions de l’aliénation projetée ou, en cas d’adjudication, l’estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l’article L 514-20 du code de l’environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d’apprécier la consistance et l’état de l’immeuble. La liste des documents susceptibles d’être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d’Etat. La déclaration d’intention d’aliéner peut être dématérialisée.**

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

**Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d’un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l’exercice du droit de préemption.**

**Lorsqu’il envisage d’acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d’intention d’aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l’objet d’une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui, mentionnée dans la déclaration d’intention d’aliéner, avait l’intention d’acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d’emphytéose, d’habitation ou d’usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d’intention d’aliéner.**

**Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans les conditions fixées par décret.**

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

**🡺Pour permettre à la collectivité de bénéficier d’informations auxquelles peut prétendre un acquéreur avisé, la loi ALUR modifie le contenu de la DIA et prévoit de nouvelles mesures d’instruction.**

**Doivent être mentionnées dans la déclaration d’intention d’aliéner, outre le prix et les conditions de la vente, les informations dues au titre de l’article L 514-20 du code de l’environnement relatives à l’état du sol si l’immeuble préempté a fait l’objet d’une installation classée.**

**Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour préempter, adresser au propriétaire une demande de communication de documents dont la liste est fixée par décret pour connaître l’état du bien et, lorsqu’il s’agit d’une SCI, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société.**

**Le bénéficiaire du droit de préemption peut désormais demander à visiter le bien dans les conditions fixées par décret.**

**Article L213-3**

Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Dans les articles L. 211-1 et suivants, L. 212-1 et suivants et L. 213-1 et suivants, l'expression " titulaire du droit de préemption " s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire en application du présent article.

**Article L213-4**

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

Lorsqu'il est fait application de l'article L. 213-2-1, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.

Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce cas :

a) La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est :

-pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé :

i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;

ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ;

iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ;

-pour les biens non compris dans une telle zone, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;

b) Les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date mentionnée au a) ci-dessus ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif ;

c) A défaut de transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone, il pourra être tenu compte des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification situés dans des zones comparables.

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation est appelée à fixer le prix d'un bien dont l'aliénation est envisagée sous forme de vente avec constitution de rente viagère, elle respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel.

**Article L213-4-1**

Lorsque la juridiction compétente en matière d'expropriation a été saisie dans les cas prévus aux articles L. 211-5, L. 211-6, L. 212-3 et L. 213-4, le titulaire du droit de préemption doit consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le directeur départemental des finances publiques.

La consignation s'opère au seul vu de l'acte par lequel la juridiction a été saisie et de l'évaluation du directeur départemental des finances publiques.

A défaut de notification d'une copie du récépissé de consignation à la juridiction et au propriétaire dans le délai de trois mois à compter de la saisine de cette juridiction, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption.

**Article L213-4-2**

La libération des fonds consignés en application de l'article L. 213-4-1 ne peut être effectuée que lorsque le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition ou à l'exercice du droit de préemption ou après le transfert de propriété.

**Article L213-5**

En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

En cas de déclaration d'utilité publique, la cession d'un bien au profit du bénéficiaire de cette déclaration n'est pas soumise au droit de préemption.

**Article L213-6**

Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4.

**Article L213-7**

A défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre. De même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix.

En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption.

**Article L213-8**

Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration révisé**, s’il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l’Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration.**

**Si le propriétaire n’a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l’article L 213-2.**

Au cas où le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire, dans ce délai, réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis cette décision.

La vente sera considérée comme réalisée, au sens du deuxième alinéa du présent article, à la date de l'acte notarié ou de l'acte authentique en la forme administrative constatant le transfert de propriété.

Lorsque la décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décide d'exercer son droit est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative et qu'il n'y a pas eu transfert de propriété, ce titulaire ne peut exercer son droit à nouveau sur le bien en cause pendant un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire n'est pas tenu par les prix et conditions qu'il avait mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**🡺Instauration d’un délai de validité de la DIA : le propriétaire peut, désormais réaliser la vente de son bien dans un délai de 3 ans à compter de la date de la renonciation au prix indiqué dans la DIA, révisé si nécessaire en fonction des variations de coût de la construction constatées par l’INSEE depuis la date de cette déclaration.**

**A défaut d’avoir réalisé la vente sous forme authentique dans ce délai, le propriétaire est tenu de déposer une nouvelle DIA.**

**Article L213-9**

~~Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié sa décision d'exercer ce droit ou, dans les conditions fixées par les articles~~ [~~L. 211-5~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815061&dateTexte=&categorieLien=cid) ~~ou~~ [~~L. 212-3~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815093&dateTexte=&categorieLien=cid)~~, son intention d'acquérir, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.~~

**Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié son intention d’acquérir le bien dans les conditions fixées aux articles L 211-5 ou L 212-3, le propriétaire est tenu d’informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire.**

**🡺Cet article vise le droit de délaissement en droit de préemption urbain et en ZAD. L’information de l’exercice de ce droit aux occupants quelle que soit leur situation juridique revient au propriétaire.**

**Selon les nouvelles dispositions de l’article L 213-2, cette information est réalisée par le notaire pour les DIA avec acquéreur.**

**Article L213-10**

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les preneurs de biens ruraux, les locataires ou occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans un bien acquis par la voie de la préemption ou en application des articles L. 211-5 ou L. 212-3 ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition de ces locaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie de ces locaux ; le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 et suivants.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, ils peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail. Celui-ci, qui ne peut ni s'y opposer ni leur réclamer une indemnité à ce titre, est tenu de leur verser les indemnités auxquelles ils peuvent prétendre, notamment celles qui peuvent leur être dues à raison des améliorations qu'ils ont apportées au fonds loué. En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

**Article L213-11**

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou ~~aliénés aux fins définies à l'article~~ [~~L. 210-1~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814968&dateTexte=&categorieLien=cid) **pour l’un des objets mentionnés au premier alinéa de l’article L210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption**. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption.

Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner ~~à d'autres fins~~ **pour d’autres objets que ceux mentionnés au premier alinéa de l’article L 210-1** un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

**Tout changement d’affectation du bien acquis par l’exercice du droit de préemption, dans la limite des objets prévus à l’article L 210-1, doit faire l’objet d’une décision de l’organe délibérant de la collectivité.**

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées par l'article [L. 213-4](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815130&dateTexte=&categorieLien=cid).

A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Le titulaire du droit de préemption n'est tenu de respecter cette procédure que lorsque le nom de l'acquéreur était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article [L. 213-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815118&dateTexte=&categorieLien=cid).

**🡺Les nouvelles dispositions de cet article ont pour intérêt de consacrer dans un texte une jurisprudence existante.**

**L’usage ou la destination du bien préempté peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption à condition que la nouvelle utilisation réponde aux dispositions des articles L 210-1 et L 300-1 et que l’organe délibérant de la collectivité ait constaté ce changement de destination par délibération.**

**Article L213-11-1**

**Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose aux anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel l’acquisition du bien en priorité.**

**Le prix proposé visé vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l’une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l’exercice du droit de préemption à fait obstacle. A défaut d’accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation, conformément aux règles mentionnées à l’article L 213-4.**

**A défaut d’acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l’acquisition.**

**Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l’acquisition dans les conditions mentionnées aux trois premiers alinéas du présent article, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l’acquisition à la personne qui avait l’intention d’acquérir le bien, lorsque son nom est inscrit dans la déclaration mentionnée à l’article L 213-2.**

**🡺Cet article vise à clarifier et sécuriser les effets de l’annulation d’une décision de préemption, alors que le transfert de propriété a été effectué, en reprenant les principes de la jurisprudence « Bour » du Conseil d’Etat 26 février 2003 avec cependant quelques distances.**

**Article L213-12**

En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article [L. 213-11](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006814995&dateTexte=&categorieLien=cid) **ou au premier alinéa de l’article L 213-11-1**, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

En cas de non-respect des obligations définies au cinquième alinéa de l'article L. 213-11, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien saisit le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

**Dans les cas prévus aux articles L 213-11 et L 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n’interdit pas de saisir le Tribunal de l’ordre judiciaire d’une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.**

~~L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre institué en application de l'article~~ [~~L. 213-13~~](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=B434FAC4235C94C727F97277869DF070.tpdjo02v_3?cidTexte=LEGITEXT000006074075&idArticle=LEGIARTI000006815001&dateTexte=&categorieLien=cid).

**L’action en dommages et intérêts se prescrit par cinq ans :**

**1°) Dans le cas prévu à l’article L 213-11, à compter de la mention de l’affectation ou de l’aliénation du bien au registre mentionné à l’article L 213-13 ;**

**2°) Dans le cas prévu à l’article L 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenus définitive.**

**🡺La loi ALUR complète le dispositif déjà existant en prévoyant la possibilité d’une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption lorsque le propriétaire initial ou l’acquéreur évincé ont renoncé au bénéfice de leur droit de rétrocession.**

**Article L213-13**

La commune ouvre, dès institution ou création sur son territoire d'un droit de préemption en application du présent titre, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

**Article L213-14**

~~En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption, le prix du bien devra être réglé par le titulaire du droit de préemption dans les six mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.~~

~~En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, le titulaire du droit de préemption est tenu, sur demande de l'ancien propriétaire, de lui rétrocéder le bien acquis par voie de préemption.~~

~~Dans le cas où le transfert de propriété n'a pas été réitéré par acte notarié ou par acte authentique en la forme administrative dans le délai imparti pour le paiement ou la consignation, la rétrocession visée à l'alinéa précédent s'opère par acte sous seing privé.~~

**En cas d’acquisition d’un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l’article L 211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l’acte authentique.**

**Le prix d’acquisition est payé ou, en cas d’obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la décision d’acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d’expropriation, soit la date de l’acte ou du jugement d’adjudication.**

**En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien.**

Le propriétaire qui a repris son bien dans les conditions prévues au présent article peut alors l'aliéner librement.

**Ces nouvelles dispositions dérogent au principe du droit commun en matière de transfert de propriété énoncé à l’article 1583 du code civil. Désormais le transfert de propriété se réalise à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement du prix de vente et l’acte authentique.**

**De plus, le délai pour payer le prix de vente ou le consigner de 6 mois passe à 4 mois.**

**Article L213-15**

L'ancien propriétaire d'un bien acquis par voie de préemption conserve la jouissance de ce bien jusqu'au paiement intégral du prix.

**Article L213-16**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par exercice du droit de préemption.

**Article L213-17**

Si un périmètre de zone d'aménagement différé ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé est créé avant l'expiration du délai de deux mois prévu au troisième alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration d'intention d'aliéner doit être transmise par le maire au représentant de l'Etat dans le département qui l'instruit conformément aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants.

Dans ce cas, le délai visé au premier alinéa du présent article court à compter de la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé ou le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

**Article L213-18**

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.