

## Droit de préemption urbain : Éléments clés sur la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

**Préalable** : le droit de préemption urbain (DPU) doit avoir été institué sur la commune. Dans ce cas, tout bien immobilier en vente dans le périmètre du DPU doit systématiquement faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie par le vendeur ou son notaire

### Les parcelles concernées

- Zones U et Au des PLU
- Les parcelles constructibles des cartes communales
- **TOUJOURS** situées dans le périmètre du DPU
- ✗ **JAMAIS** sur des parcelles agricoles ou forestières

Références : Art. L. 211-1 du code de l'urbanisme



La cession des immeubles en zones agricoles et naturelles fait l'objet d'une information de la SAFER, qu'elle dispose ou non du droit de préemption. Toute violation de cette obligation expose le notaire ou le vendeur à des sanctions et/ou à la nullité de la vente

Références : Art. L. 141-1-1 code rural

### DIA et unités foncières

- la DIA ne peut viser qu'un seul bien, ou un ensemble de biens formant contigus constituant une seule unité foncière.
- Une unité foncière est « un ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».
- En pratique, une unité foncière unique appartient à un seul propriétaire ou une seule indivision et les parcelles qui la constituent ne sont pas séparées par une voie publique, un cours d'eau domanial ou une autre propriété.



Références : Art. L. 213-2 du code de l'urbanisme et CE, 27 juin 2005, com. Chambéry, Req. n°264667

Le vendeur doit transmettre à l'administration une DIA **pour chacune des unités foncières**

Références : TA de Cergy-Pontoise, 29 août 2008, sté Veniel, Req. n° 0609675

### Compétence juridique de l'auteur de l'acte



Seul le titulaire du DPU ou l'autorité compétente par délégation peut exercer ou renoncer à ce droit

la délégation de l'exercice du DPU consentie par le conseil municipal au maire ou celle donnée par le conseil communautaire à son président, constituent une **délégation de pouvoir**

L'assemblée délibérante est donc **dessaisie** des compétences déléguées.

→ **Seul le maire ou le président de l'EPCI peut, dans ce cas, exercer ou renoncer au DPU.**

→ **Toute délibération prise sur une DIA alors que la compétence a été déléguée au maire ou au président d'EPCI est illégale.**