



TABLEAU DES MUTATIONS SOUMISES AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) ET AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCÉ (DPUR)

OCTOBRE 2022

			DPU	DPUR	
ALIENATION À TITRE ONEREUX	Vente de gré à gré		OUI (Art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)		
	Vente avec constitution de rente viagère		OUI Le principe de la rente viagère ne peut remettre en cause l'exercice du droit de préemption (Cass. 3 ^{ème} civ. 27 mai 1998, 95-19.179)		
	Échange (avec ou sans soulte)		OUI (Art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)		
	Apport en nature à une société		OUI En cas d'apport en nature au profit d'une SCI, la DIA est accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société (Art. L. 213-1-2 du Code de l'urb.)		
	Adjudication		OUI Sauf adjudication mettant fin à une indivision créée volontairement à moins qu'elle résulte d'une donation-partage (Art. L. 213-1 alinéa 2 du Code de l'urb.)		
	Contrat de location-accession		OUI L'envoi de la DIA doit avoir lieu avant la signature du contrat et non au moment de la levée d'option (Art. L. 213-1 alinéa 3 du Code de l'urb.)		
	Cession de droit indivis et de tantièmes contre remise de locaux		OUI Sauf entre coindivisaires (Art. L. 213-1 2° du Code de l'urb.)		
	Cession de biens au profit du bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique		NON (Art. L. 213-5 alinéa 2 du Code de l'urb.)		
	Cession de parts d'une SCI ou d'une SCCV (dès lors que son patrimoine est composé d'une unité foncière dont la cession est soumise au DPU)	Cession de la majorité des parts de la société		OUI Sauf SCI "familiale" (exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4 ^{ème} degré inclus) (Art. L. 213-1 3° du Code de l'urb.)	
		Cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de la société			
Immeuble faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir		NON (Art. L. 213-1 e) du Code de l'urb.)			
		NON			

	Bien acquis par un établissement public foncier (de l'Etat ou local)		Si et seulement si il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du DPU (Art. L. 213-1 i) du Code de l'urb.)	
	Bien compris dans un plan de cession arrêté dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire		NON (Art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)	
ALIÉNATION À TITRE GRATUIT	Donation entre vifs		OUI Sauf entre parents jusqu'au 6 ^{ème} degré (Art. L. 213-1-1 du Code de l'urb.)	
BAIL CONSTITUTIF DE DROITS REELS	Conclusion d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique (Cass., 3 ^{ème} civ., 11 mai 2000, 97-18.610 et 97-19.256)	Si, à la date d'expiration du bail, le contrat prévoit que la propriété du bien est transférée au preneur à bail	OUI En cas de PSV : purge à la signature du bail En cas de PUV : purge au jour de la levée d'option	
		Si, à la date d'expiration du bail, le bien redevient la propriété du bailleur	NON	
	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	
TERRAIN NU	Terrain nu / lot de lotissement / lot de ZAC		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, pour une durée de 5 ans (Art. L. 211-1 alinéa 4 du Code de l'urb.)	
IMMEUBLE BATI	Cédé au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier		NON (Art. L. 213-1 d) du Code de l'urb.)	
	Construit par une société coopérative d'HLM de location-attribution		NON (Art. L. 213-1 a) du Code de l'urb.)	
	Construit ou acquis par un organisme HLM		OUI Sauf vente au locataire (art L213-1 4°)	
	Vendu à terme ou en état futur d'achèvement	Immeuble neuf	NON (Art. L. 213-1 b) du Code de l'urb.)	
		Immeuble existant	OUI (Art. L. 213-1 b) du Code de l'urb.)	
	Ne répondant pas à l'un des critères précédents	Dans les 4 ans de son achèvement	NON (Art. L. 211-4 c) du Code de l'urb.)	OUI (Art. L. 211-4 alinéa 2 du Code de l'urb.)
		Au-delà des 4 ans de l'achèvement	OUI (Art. L. 211-4 c) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)	
LOT DE	Au-delà des 4 ans de l'achèvement	Maison individuelle comprise dans un ensemble soumis à la copropriété horizontale		OUI (Art. L. 211-4 a) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)
		Locaux à usage autre que d'habitation, professionnel ou mixte		OUI (Art. L. 211-4 a) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)
		Cession d'un ou plusieurs lots constitués : - soit par un seul local à usage d'habitation,	Copropriété issue du partage total ou partiel d'une société d'attribution	NON (Art. L. 211-4 a) du Code de l'urb.)
				OUI (Art. L. 211-4 alinéa 2 du Code de l'urb.)

COPROPRIETE			Lots de copropriété verticale	professionnel ou mixte - soit par un tel local et des locaux accessoires, - soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local.	Mise en copropriété ne résultant pas d'un partage	Depuis moins de 10 ans	OUI (art. L. 211-4 a) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)	
						Depuis plus de 10 ans	NON (Art. L. 211-4 a) du Code de l'urb.)	OUI (Art. L. 211-4 alinéa 2 du Code de l'urb.)
						Lots constituant plusieurs unités d'habitation, professionnelles ou mixtes vendus à un même acquéreur		
VOLUME	Volume nu						OUI (art. L. 213-1 du Code de l'urb.)	
	Volume bâti	Cédé au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier					NON (Art. L. 213-1 d) du Code de l'urb.)	
		Construit par une société coopérative HLM de location-attribution					NON (Art. L. 213-1 a) du Code de l'urb.)	
		Construit ou acquis par un organisme HLM					OUI (Art. L213-1 4° du Code de l'urb.)	
		Vendu à terme ou en état futur d'achèvement	Volume neuf		NON (Art. L. 213-1 b) du Code de l'urb.)			
			Volume existant		OUI (Art. L. 213-1 b) du Code de l'urb.)			
		Ne répondant pas à l'un des critères précédents	Dans les 4 ans de son achèvement				NON (Art. L. 211-4 c) du Code de l'urb.)	OUI (Art. L. 211-4 alinéa 2 du Code de l'urb.)
			Au-delà des 4 ans de l'achèvement				OUI (Art. L. 211-4 c) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)	
	PART OU ACTION D'UNE SOCIETE D'ATTRIBUTION	Cession de parts d'une société constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ou d'une société coopérative de construction, 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, au-delà des 10 ans d'achèvement						NON (Art. L. 211-4 b) et Art. L. 213-1 c) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)
Cession avant l'achèvement de l'immeuble ou dans les 10 ans de l'achèvement						NON (Art. L. 213-1 c) du Code de l'urb.)		
ALIÉNATIONS SPECIALES DE PERSONNES PUBLIQUES	Aliénations par l'Etat, ses établissements publics ou sociétés, de terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation de logements situés dans certains périmètres ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt national						NON (Art. L. 213-1 g) du Code de l'urb.)	
	Transferts de propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics						NON (Art. L. 213-1 h) du Code de l'urb.)	
	Cessions entre la SNCF et ses filiales, nécessaires aux missions de service public						NON (Art. L. 213-1 j) du Code de l'urb.)	