

Le droit de préemption urbain en pratique

Si 1/2 journée, possibilité d'associer avec 1/2 journée sur « Les opérations immobilières des collectivités locales en cas pratiques : de la prise de décision à la signature du contrat »



PUBLICS

Notaires
Clercs

NIVEAU

Initié
Maîtrisant

OBJECTIF

- Améliorer sa pratique quotidienne
- Devenir expert

PRÉ-REQUIS

Rédiger des ventes
(avant-contrat et acte authentique)



PLUS-VALUE

- Appréhender concrètement les problématiques liées au droit de préemption, vécu comme une entrave à la liberté de contracter.
- Aider les titulaires de droits de préemption à mieux motiver leurs décisions
- Assurer la sécurité de vos actes et éviter de votre responsabilité engagée



CRIDON LYON
Partenaire expert du notaire



OBJECTIFS ET CONTENU PÉDAGOGIQUE

- Savoir établir une DIA sans risque,
- Savoir calculer les délais de préemption en tenant compte d'une possible suspension de ceux-ci,
- Identifier une décision de préemption potentiellement illégale, et les conséquences d'un recours
- Régulariser une vente sans risque au regard des textes.
- Conseiller au mieux vos clients qui perçoivent l'exercice du DPU comme une atteinte à leur droit de propriété, pour éviter le contentieux et la mise en cause de la responsabilité du notaire



APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- Appréhender le DPU dans toutes ses dimensions : du zonage, en passant par la rédaction de la DIA, à l'analyse de la décision de préemption et ses risques contentieux, à partir de jurisprudences et de cas pratiques



FORMATRICE

Laurence LEGRAIN
Juriste consultante et Animatrice de formation
du CRIDON LYON



DURÉE

7h ou
3h30

MODALITÉ D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation de l'atteinte des objectifs pédagogiques de la formation sous forme d'auto-évaluation

Plan d'intervention

1

INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN - ZONAGE

1h

- Où le DPU peut-il s'exercer ?
Champ d'application géographique
- Qui peut instituer le DPU ?
- Qui peut exercer le DPU ?
- Les communes carencées

2

CHAMP D'APPLICATION DU DPU

1h30

- Les biens soumis à purge
 - biens soumis de plein droit
 - biens partiellement situés en zone de préemption
- Les opérations soumises
 - les adjudications
 - création de nouveaux cas de purge
 - *donation*
 - *apport en nature au sein d'une SCI*
 - cession de parts de SCI
 - les opérations d'une nature particulière
 - *retrait partiel d'actif d'une SCI*
 - *apport à association et DPU*
 - de quelques cas pratiques
- Les biens exclus de la purge
 - les exclusions permanentes
 - les exclusions à l'initiative de la commune
 - les exclusions légales : art. L. 211-4 C. Urb.

3

LA PROCÉDURE DE PURGE

1h30

- La déclaration d'intention d'aliéner
 - règles générales
 - cas pratiques
- Les réponses possibles du titulaire
 - observations sur l'avis des domaines
 - appréciation du caractère complet de la DIA
 - suspension du délai
 - offre d'acquies à un prix inférieur à celui indiqué dans la DIA
 - renonciation à préempter

4

LA DÉCISION DE PRÉEMPTION ET LES « INCIDENTS DE PARCOURS »

1h30

- Conséquence d'une vente régularisée sans purge préalable du DPU ?
- Contrôle de la régularité de la décision de préemption
 - appréciation de la validité de la décision de préemption
 - le caractère exécutoire de la décision, art. L. 2131-1 CGCT
 - nouveauté ALUR : triple notification et publication
 - difficultés liées au non-respect des délais
 - *décision notifiée tardivement*
 - *transmission en préfecture hors délai*
- Vente au profit du titulaire du DPU, alors que l'acquéreur a contesté la décision de préemption
- Décision de préemption et référé-suspension
- La sauvegarde des intérêts des parties en cas de contentieux sur la décision de préemption

5

FORMATION DE LA VENTE, TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET PAIEMENT DU PRIX

1h

- Formation de la vente
- Transfert de propriété et paiement du prix
 - point de départ du délai de quatre mois pour payer le prix
 - concomitance entre l'acte authentique et le paiement du prix
 - fondement de la dérogation à la règle du service fait
 - paiement des frais d'actes
 - devoir d'information du notaire
 - forme et effet de la consignation
 - hypothèses où le prix doit être consigné

6

UTILISATION DU BIEN ET RÉTROCESSION

30min