

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

**MARS 2021**

		DPU	DPUR	
<b>ALIENATION À TITRE ONEREUX</b>	Vente de gré à gré	OUI (Art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)	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 <sup>ème</sup> civ. 27 mai 1998, 95-19.179)	OUI Le principe de la rente viagère ne peut remettre en cause l'exercice du droit de préemption (Cass. 3 <sup>ème</sup> civ. 27 mai 1998, 95-19.179)	
	Échange (avec ou sans soulte)	OUI (Art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)	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.)	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.)	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.)	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.)	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.)	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 <sup>ème</sup> degré inclus) (Art. L. 213-1 3° du Code de l'urb.)	OUI Sauf SCI "familiale" (exclusivement constituée entre parents et alliés jusqu'au 4 <sup>ème</sup> 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		
		Cession minoritaire	NON (Art. L. 213-1 3° <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)	NON (Art. L. 213-1 3° <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)
	Immeuble faisant l'objet d'une mise en demeure d'acquérir	NON (Art. L. 213-1 e) du Code de l'urb.)	NON (Art. L. 213-1 e) du Code de l'urb.)	
	Bien acquis par un établissement public foncier (de l'Etat ou local)	NON 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.)	NON 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.)	NON (Art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)		

<b>ALIÉNATION À TITRE GRATUIT</b>	Donation entre vifs		OUI Sauf entre parents jusqu'au 6 <sup>ème</sup> degré (Art. L. 213-1-1 du Code de l'urb.)				
<b>BAIL CONSTITUTIF DE DROITS REELS</b>	Conclusion d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique (Cass., 3 <sup>ème</sup> 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				
<b>DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ</b>	Cession de la nue-propriété d'un bien		OUI				
	Cession de l'usufruit du bien		NON				
<b>TERRAIN NU</b>	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.)				
<b>IMMEUBLE BATI</b>	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.)					
<b>LOT DE COPROPRIÉTÉ</b>	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.)			
		Lots de copropriété verticale	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 constitués : - soit par un seul local à usage d'habitation, professionnel ou mixte - soit par un tel local et des locaux accessoires, - soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local.	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.)
				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		OUI (art. L. 211-4 a) <i>a contrario</i> du Code de l'urb.)					
<b>VOLUME</b>			OUI (art. L. 213-1 1° du Code de l'urb.)				

<b>PART OU ACTION D'UNE SOCIETE D'ATTRIBUTION</b>	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.)	OUI (Art. L. 211-4 alinéa 2 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.)	
<b>ALIÉNATIONS SPECIALES DE PERSONNES PUBLIQUES</b>	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.)	