

QCM : Le Droit de Prémption Urbain (DPU)

1. Le Droit de Prémption Urbain (DPU) est :

- A. La faculté, pour une collectivité publique, d'acquérir en priorité un bien mis en vente afin de poursuivre un objectif d'intérêt général
 - B. Une obligation pour toute commune d'acheter systématiquement tous les biens immobiliers en vente sur son territoire
 - C. Un droit pour l'acquéreur de refuser les conditions de vente imposées par le vendeur
 - D. Une mesure fiscale destinée à taxer les ventes d'immeubles dans certaines zones urbaines
-

2. L'acte juridique qui déclenche la possibilité pour la commune de préempter est :

- A. Le mandat de vente
 - B. La déclaration d'intention d'aliéner (DIA)
 - C. L'acte authentique de vente
 - D. Le bail commercial
-

3. Le périmètre dans lequel s'exerce le Droit de Prémption Urbain est fixé :

- A. Par une décision judiciaire d'expropriation
 - B. Par la délibération annuelle du conseil municipal
 - C. Par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS), qui désigne les zones soumises au DPU
 - D. Par le Code Civil, en toute circonstance sur tout le territoire national
-

4. Le DPU peut être exercé :

- A. Sur toutes les transactions, y compris les cessions à titre gratuit (donations, successions)
 - B. Uniquement lors de ventes, à l'exclusion des cas de cessions à titre gratuit ou de mutations familiales
 - C. Sur toutes les acquisitions de véhicules terrestres
 - D. Sur les contrats de location meublée pour une durée supérieure à 12 mois
-

5. Lorsque la collectivité décide de préempter un bien :

- A. Elle doit l'acheter au prix que le vendeur avait fixé avec l'acquéreur pressenti ou engager une procédure de fixation du prix en cas de désaccord
 - B. Elle peut imposer un prix inférieur, sans possibilité de contestation pour le vendeur
 - C. Elle est automatiquement propriétaire dès l'envoi du courrier de préemption
 - D. Elle n'a aucune obligation de justifier l'intérêt général
-

6. Si la commune estime que le prix indiqué dans la DIA est trop élevé et propose un prix inférieur, et qu'aucun accord n'est trouvé :

- A. La vente ne peut plus avoir lieu
 - B. Le juge de l'expropriation peut être saisi pour fixer le juste prix
 - C. La commune doit obligatoirement renoncer à préempter
 - D. L'acheteur initial est tenu d'accepter le nouveau prix
-

7. L'objectif du Droit de Préemption Urbain doit être :

- A. Purement financier pour renflouer les caisses de la commune
 - B. De permettre au maire d'acquérir des biens pour son usage personnel
 - C. De répondre à un projet d'intérêt général (ex. aménagement urbain, logement social, équipements publics)
 - D. De sanctionner les vendeurs dont le prix est jugé spéculatif
-

8. Le délai dont dispose la commune pour répondre à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est généralement de :

- A. 15 jours
 - B. 1 mois
 - C. 2 mois
 - D. 6 mois
-

9. En cas de préemption, l'acquéreur pressenti :

- A. Peut attaquer la commune au pénal pour vol de propriété
 - B. Est simplement évincé et n'a pas de droit automatique à indemnisation par la commune
 - C. Devient copropriétaire du bien avec la commune
 - D. Se voit offrir un autre bien équivalent par la mairie
-

10. Si le vendeur refuse le prix fixé par le juge de l'expropriation lors d'un litige de préemption :

- A. Il est contraint de vendre à ce prix
 - B. Il peut renoncer à la vente
 - C. Il doit verser une indemnité à la commune
 - D. Le juge peut exiger une vente publique aux enchères
-

11. L'exercice du DPU doit respecter le principe :

- A. De continuité du service public
 - B. De discrétion absolue : aucune transparence envers le propriétaire
 - C. D'égalité des administrés
 - D. De proportionnalité et de motivation quant à l'intérêt général poursuivi
-

12. Une préemption exercée à des fins non conformes à l'intérêt général ou sans motivation suffisante peut être :

- A. Validée automatiquement, car la commune est souveraine
- B. Annulée par un tribunal administratif pour détournement de pouvoir
- C. Confisquée par le notaire au profit des héritiers
- D. Transformée en bail emphytéotique par le préfet

RÉPONSES

1. **A** – Le DPU est la faculté pour une commune ou un EPCI de se substituer à l'acquéreur dans une vente pour un projet d'intérêt général.
2. **B** – La DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est la formalité qui déclenche le droit de préemption.
3. **C** – Le PLU ou le POS détermine les zones soumises au DPU.
4. **B** – Le DPU ne s'exerce pas sur les cessions à titre gratuit (donations, successions) ni sur les mutations familiales (sauf exceptions très particulières).
5. **A** – La collectivité peut acheter au prix convenu ou contester le prix, mais devra passer par une procédure de négociation ou de fixation judiciaire s'il y a désaccord.
6. **B** – La saisine du juge de l'expropriation peut avoir lieu pour fixer le "juste prix" si un accord n'est pas trouvé.
7. **C** – L'objectif doit être un projet d'intérêt général (aménagement, logement, équipements publics...).
8. **C** – Généralement, la commune dispose de 2 mois pour répondre.
9. **B** – L'acquéreur pressenti est écarté de la vente si la commune préempte, et il n'a pas droit automatiquement à une indemnisation.
10. **B** – Le vendeur peut renoncer à la vente si le prix fixé ne lui convient pas.
11. **D** – Le DPU doit être justifié et proportionné à un intérêt général.
12. **B** – Le tribunal administratif peut annuler une décision de préemption prise sans motivation ou pour un motif illégal.