

Vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation : purge du DPU simple pendant six ans ! - Etude Étude rédigée par Vincent Chauveau et Guillaume Josso

Document

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 15, 11 Avril 2014, 1156

Vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation : purge du DPU simple pendant six ans !

Etude Étude rédigée par Vincent Chauveau notaire à Savenay (Loire-Atlantique), membre de l'Institut Notarial de droit immobilier (INDI) et président du Groupement Notarial de Négociation (GNN) de Loire-Atlantique

et Guillaume Josso titulaire du diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire, notaire stagiaire à Savenay (Loire-Atlantique) au sein de la SCP Vincent Chauveau et Delphine Gérard-Morel, notaires associés.

VENTE D'IMMEUBLE

[Accès au sommaire](#)

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ^{Note 1} (Alur) va profondément changer la pratique notariale et notamment l'appréhension de la purge du droit de préemption urbain dans le cadre de la vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation. Faisons le point.

1. - Outre l'entrée de certaines donations ^{Note 2} d'un immeuble dans le champ d'application du droit de préemption urbain, une mesure phare fait son apparition dans la loi Alur : celle réduisant à quatre ans le délai énoncé à l'article L. 211-4 c du Code de l'urbanisme (C. urb., art. L. 211-4 c). Le principe est simple : le lot de copropriété à usage d'habitation qui n'était jusqu'au 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la plupart des dispositions de la loi Alur et notamment son article 149 concernant le DPU) jamais soumis au droit de préemption urbain simple, s'y voit soumis, pour six ans uniquement : entre la quatrième et la dixième année d'achèvement par principe.

1. Les trois périodes avant la loi Alur

2. - Avant l'entrée en vigueur de la loi Alur ^{Note 3}, le lot de copropriété à usage d'habitation n'était jamais soumis au DPU simple par la combinaison de plusieurs textes ^{Note 4}. On peut distinguer trois périodes : vente dudit lot dans le cadre d'une VEFA (A), dans les dix ans de son achèvement (B) et après les dix ans de publication au service de la publicité foncière du règlement de copropriété (C).

A. - Première période

3. - Première période : la vente du lot de copropriété à usage d'habitation dans le cadre d'une VEFA (CCH, art. L. 261-1). Pendant l'accomplissement des formalités préalables du lot de copropriété à usage d'habitation, le notaire ne purgeait jamais le DPU simple même dans l'hypothèse d'une délibération motivée de la mairie instituant une zone de DPU renforcé. Cette exonération du champ d'application du DPU est énoncée à l'article 213-1 du Code de l'urbanisme au titre de la vente d'immeuble à construire (VEFA et vente à terme [C.urb. L. 213-1 b] ^{Note 5}).

B. - Deuxième période

4. - Deuxième période : la vente du lot de copropriété à usage d'habitation dans les dix ans de son achèvement. Dans cette hypothèse, la purge du DPU simple et donc l'envoi d'une DIA ne se fait pas, par application de l'article L. 211-4 c du Code de l'urbanisme, qui exclue du champ d'application toute vente d'un bien immobilier achevé depuis moins de dix ans. La période des dix premières années étant particulière en matière immobilière en raison de l'assurance dommage-ouvrages (C. ass., art. L. 242-1) et assurance de responsabilité (C. ass., art. L. 241-1) ^{Note 6} qui s'appliquent. On comprenait pourquoi le législateur excluait la possibilité pour la commune de préempter durant cette période afin d'éviter les difficultés d'application des garanties avec les entrepreneurs intervenus sur le chantier. Cette exonération ne s'applique pas si la commune a institué une zone de DPU renforcée et si le lot de copropriété se trouve dans cette zone (C. urb., art. L. 211-4).

C. - Troisième période

5. - Troisième période : la vente d'un seul local à usage d'habitation après les dix ans de l'achèvement. Le règlement de copropriété étant déposé au rang des minutes du notaire dans le cadre de son programme en VEFA et avant la première vente, par corrélation le règlement de copropriété sera publié au service de la publicité foncière depuis plus de dix ans à l'issue des dix ans d'achèvement du lot de copropriété. Cet élément permettait au notaire formalisant la vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation inclus dans une zone de DPU simple d'éviter encore ce dernier par application d'un troisième texte : l'article L. 211-4 a du Code de l'urbanisme. Il s'agit de l'application de trois conditions cumulatives ^{Note 7} que sont : • La vente d'un seul lot de copropriété (critère physique : 2 T2 dans l'EDD mais un seul en réalité et la condition est remplie) avec ou non des accessoires ; • Ledit lot de copropriété doit être à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel) ; • Le règlement de copropriété doit être publié au service de la publicité foncière depuis plus de dix ans. L'ensemble de ces conditions évitaient (et éviteront !) la purge du DPU simple. À l'instar de la deuxième période, cette exonération ne s'applique pas si la commune a institué une zone de DPU renforcée et si le lot de copropriété se trouve dans cette zone (C. urb., art. L. 211-4).

2. Instauration par la loi Alur d'une nouvelle période de six ans

6. - L'article 149 de la loi Alur remplace le mot « dix » par « quatre » à l'article L. 211-4 c du Code de l'urbanisme. Attention Cette modification est très importante car elle a pour effet d'instaurer une période de six ans pendant laquelle le notaire formalisant la vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation devra purger le DPU simple.

7. - Les hypothèses sont donc les suivantes : • **Zone de DPU simple** - La vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation situé dans la zone d'un DPU simple ne sera pas soumise dans les quatre ans de son achèvement (sauf DPU renforcé) mais sera soumise au DPU entre ses quatre ans et dix ans d'achèvement. • **Zone de DPU renforcé** - Si la commune a institué un DPU renforcé, le lot devra toujours faire l'objet d'une purge par l'envoi d'une DIA à la mairie (guichet unique même dans l'hypothèse d'une délégation d'exercice ou d'institution) sauf s'il s'agit d'une cession dans le cadre d'une VEFA^{Note 8}. • **Après les dix ans d'achèvement** - L'exonération du champ d'application du DPU simple par application de l'article L. 211-4 a du Code de l'urbanisme (règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans^{Note 9}) s'applique encore. Cette disposition de la loi Alur vise également les immeubles bâtis qui seront soumis au DPU simple dès la fin des quatre ans d'achèvement au lieu des dix ans auparavant. Attention La pratique notariale habitée jusque-là à ne jamais purger le DPU simple pour la vente d'un lot de copropriété à usage d'habitation va donc devoir vérifier en permanence cette nouvelle période de six ans.

Hypothèses	DPU simple	DPU renforcé
Formalités dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement	Exonération (C. urb., art. L. 213-1 b)	Exonération (C. urb., art. L. 213-1 b)
Vente dans les quatre ans de l'achèvement	Exonération (C. urb., art. L. 211-4 c) Pas de DIA	DIA
Vente entre les quatre ans et les dix ans de l'achèvement	DIA	DIA
Vente après les dix ans de l'achèvement (RCP publié au SPF depuis plus de 10 ans)	Exonération (C. urb., art. L. 211-4 a) Pas de DIA	DIA

3. Portée de cette nouvelle disposition

8. - Désormais et comme on vient de l'indiquer, **tout immeuble bâti situé dans une zone où il existe un DPU simple devra faire l'objet d'une purge dès la fin de sa quatrième année d'achèvement.** En analysant la seconde lecture du projet de la loi Alur approuvé par l'Assemblée nationale le 16 janvier 2014, on peut lire que l'objectif (de ce passage de dix à quatre ans) est de permettre aux collectivités locales de disposer « de gisements fonciers préemptables plus importants ». Pour toute cession d'un immeuble bâti cette volonté est respectée, mais on a du mal à comprendre pourquoi l'exonération de l'article L. 211-4 a du Code de l'urbanisme subsiste dans ce cas pour le lot de copropriété dont le règlement de copropriété est publié depuis plus de dix ans. Comme le souligne un auteur^{Note 10}, il y a lieu de retravailler le DPU concernant les lots de copropriété d'habitation.

9. - Deux amendements ont été présentés à l'Assemblée nationale lors de la deuxième lecture : • Le premier^{Note 11} visait à supprimer l'exonération à la purge du DPU simple les immeubles bâtis achevés depuis moins de dix. L'incohérence aurait persisté pour les lots de copropriété dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans (C. urb., art. L. 211-4 a). • Le deuxième^{Note 12} visait à supprimer purement et simplement l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme listant les aliénations non soumises au DPU simple. La solution du deuxième amendement était la plus simple et aurait permis aux collectivités de véritablement disposer de « gisements fonciers préemptables plus importants »^{Note 13}.

Malheureusement ces deux amendements n'ont pas été retenus et **le législateur a préféré empiler une période supplémentaire**^{Note 14}. Il s'agit vraisemblablement d'une incohérence car on imagine difficilement qu'une collectivité locale a un besoin vital dans son champ d'application du DPU simple d'un lot de copropriété d'habitation uniquement entre sa quatrième et sa dixième année d'achèvement ! En attendant, force est de constater qu'il s'agit du droit positif et que la pratique notariale doit faire avec depuis le 27 mars 2014.

Note 1 L. n° 2014-366, 24 mars 2014 : JO 26 mars 2014.

Note 2 Entre des personnes qui n'ont pas de lien de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité (C. urb., art. L. 213-1-1, nouveau).

Note 3 27 mars 2014 pour l'article 149.

Note 4 Cela ne concerne que le DPU et non les zones d'aménagement différé. Les droits de préemption du Code de l'urbanisme : Cridon ouest, Samantha Ramus, n° 77, p. 31

Note 5 Il faut noter l'exception pour la vente d'immeuble à rénover expressément exclu.

Note 6 Cette obligation pèse pratiquement sur tous ceux qui répondent de la garantie décennale : Urbanisme-construction, éd. Francis Lefebvre, 2012-2013, 28520.

Note 7 Urbanisme-construction, éd. Francis Lefebvre, 2012-2013, 8004, exclusions légales lors d'une vente d'un lot de copropriété

Note 8 V. supra, C. urb., art. L. 213-1 b.

Note 9 V. supra.

Note 10 Décideurs stratégie finance droit, Les écueils du projet loi Alur sur l'extension du DPU aux droits sociaux, Me Nathalie Garnier, avocate, 20 nov. 2013.

Note 11 N° CE 346, présenté par M. Pupponi et M. Laurent.

Note 12 N° CE 339, présenté par M. Pupponi et M. Laurent.

Note 13 V. supra.

Note 14 V. supra.



Copyright © 2015 LexisNexis. Tous droits réservés.