

Le droit de préemption urbain (DPU)

Articles L. 211-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Objectifs

Acquisition, par la collectivité, de certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, pour la réalisation « des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte » ou « pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »

⚠ Depuis la loi Habitat dégradé du 11 avril 2024 le droit de préemption peut être exercé en vue de la réalisation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'un plan de sauvegarde ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) (Art. L211-2-4 CU)

► Quoi ? Où ? Qui ? Comment ? Durée ?

QUOI ? Sont soumises à la purge préalable du DPU :

- **de très nombreuses mutations (article L. 213-1) à titre onéreux ainsi que certaines donations entre vifs (article L. 213-1-1)**
- **un grand nombre de biens et droits immobiliers.** Sont par exemple visés, les immeubles non bâtis ou bâtis, les ventes de parts de société civile immobilière dans certaines conditions...
- En sont exclus, par exemple, les immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans, certains lots de copropriété, les ventes entre indivisaires... La liste de ces exclusions se retrouve aux articles L. 213-1 et L. 211-4 du code de l'urbanisme. Sachant que pour les exclusions du L. 211-4, elles peuvent être concernées par l'institution d'un DPU dit « renforcé » (cf. Fiche FONC02 « le DPU renforcé »)

OÙ ?

- **dans les communes dotées d'un PLU :**

- dans les zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU)
- dans les périmètres de protection rapprochés de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine L. 1321-2 du Code de la Santé Publique

NB : Si le droit de préemption urbain vise, comme son nom l'indique, un droit de préemption sur les zones urbaines ou à urbaniser, il peut aussi être exceptionnellement institué en zone A ou N concernées par un périmètre de protection rapprochée de captage, en vue de la préservation de la ressource en eau potable. Pour rappel, l'article L.218 et suivant du code de l'urbanisme, vous permet d'instaurer un

droit de préemption spécifique pour la préservation de la ressource en eau mobilisable dans les zones agricoles ou naturelles

- dans les périmètres de PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) (art L515-16-1 du code de l'environnement).
- dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du Code de l'Environnement (terrains riverains d'un cours d'eau ou de sa dérivation situés dans son bassin versant, ou dans une zone estuarienne).
- dans les périmètres de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de l'article L. 313-1 du CU
- **à l'exception des zones déjà couvertes par une ZAD** ou un périmètre provisoire de ZAD (cf fiche FONC03 : « La zone d'aménagement différé (ZAD) »)
- **dans les secteurs prioritaires à mobiliser délimités au sein du PLU**, qui présentent un potentiel foncier majeur pour favoriser l'atteinte des objectifs de la lutte contre l'artificialisation nette (Art. L.211-1-1 CU : cela concerne notamment les terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville, des zones présentant un fort potentiel en matière de renaturation, des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches...)
- **dans les communes dotées d'une carte communale :** sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, situés en zone constructible, et uniquement en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement qui doit être précisé dans la délibération, **à l'exception des zones déjà**

Le droit de préemption urbain (DPU)

couvertes par une ZAD

- Impossible en l'absence de PLU ou de carte communale (commune soumise au RNU)

QUI ?

Compétence pour instituer, modifier ou supprimer le droit de préemption urbain :

La commune, sauf si elle fait partie d'un EPCI à fiscalité propre (Communautés de Communes, Communauté d'Agglomération, Communauté Urbaine, Métropole) qui est également compétent en matière de PLU : dans ce cas, la compétence est transférée de plein droit à l'EPCI (article L. 211-2 du CU) et c'est lui qui doit délibérer pour instituer le DPU, en modifier le périmètre ou le supprimer.

Dans le cas où la commune est frappée d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU (carence en logements sociaux), c'est le préfet qui devient compétent.

N.B N°1 : les articles L. 5215-20 et L. 5217-2 2° a) du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) donnant obligatoirement la compétence PLU aux communautés urbaines et aux métropoles, elles sont donc compétentes de plein droit en matière de DPU.

NB N°2 : La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 136) a prévu que les intercommunalités soient compétentes de plein droit en matière de PLU au 27 mars 2017 à moins qu'un vote de blocage rassemblant au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population ne soit intervenu avant transfert. **Mais** les communes restées compétentes après cette date pouvaient **également** s'opposer, si elles le souhaitaient et selon les mêmes modalités, entre le 1er octobre 2020 et le 30 juin 2021 (Article 5 de la loi n°2021-160 du 15 février 2021), à un transfert de plein droit en faveur de l'intercommunalité qui, sinon, est intervenu le 1er juillet 2021 (article 7 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 modifiant l'article 136 loi ALUR). Il convient donc de vérifier à chaque fois qui est titulaire de la compétence pour instituer le DPU.

Compétence pour exercer le droit de préemption urbain :

La personne morale compétente pour exercer le DPU est en principe la personne compétente pour l'instituer, le modifier ou le supprimer : il s'agit du titulaire du DPU. La décision d'exercice du DPU prend normalement la forme d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du DPU. Cependant, cet organe délibérant peut déléguer à son exécutif (Maire ou Président d'EPCI) la faculté d'exercer le DPU : la décision d'exercice du DPU prend alors la forme d'une décision du maire ou du président.

Par ailleurs, le titulaire (personne morale) du droit de préemption urbain peut en déléguer l'exercice :

- pour tout type de biens : aux personnes mentionnées à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme
- pour des biens ou des droits affectés au logement (art L. 211-2 al 3 du CU) :
 - aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées définies à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation
 - aux organismes HLM définis à l'article L. 411-2 du CCH (c'est-à-dire la plupart des organismes HLM, publics comme privés)
 - aux organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage pour des opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation (L. 365-2 du CCH)

COMMENT ?

L'institution du périmètre de DPU se fait par **délibération simple** transmise au préfet, affichée en mairie pendant un mois et notifiée à certaines institutions (cf. art. R. 211-2 et R. 211-3 du CU). Un avis est publié dans 2 journaux d'annonces légales. La délibération n'a pas à être motivée si elle se fait sur une commune dotée d'un PLU. **Par contre, sur les périmètres de cartes communales, l'institution du DPU doit être motivée** par la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement et la délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée (L. 211-1 du CU).

ATTENTION : la création de nouvelles zones U ou AU dans le document d'urbanisme n'entraîne pas de facto l'élargissement du périmètre de DPU à ces zones. **Il convient, à chaque évolution du document d'urbanisme touchant au périmètre de ces zones, de modifier également le périmètre de DPU** pour le mettre en concordance si l'on souhaite que les nouvelles zones U et AU soient soumises au DPU.

L'exercice du DPU : **pour toute mutation soumise au DPU, le vendeur (ou son notaire) doit déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) même lorsque l'EPCI est titulaire du DPU. A partir de ce dépôt, la collectivité titulaire du DPU a de deux mois pour notifier sa décision de préemption si elle décide d'exercer ce droit.** Cela se fait par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI ou, si l'autorité délibérante a délégué cette attribution au Maire ou au Président d'EPCI (art. L. 2122-22 ou L.

Le droit de préemption urbain (DPU)

5211-9 du CGCT), par décision du Maire/Président.

La collectivité doit préalablement solliciter l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE-ex-France Domaine) dès que la DIA atteint 180 000€ ou fait partie d'une opération d'ensemble supérieure à 180 000€.

Quelle que soit sa forme, **la décision d'exercice du droit de préemption doit toujours être correctement et clairement motivée** : la principale exigence dans l'exercice du DPU est que la collectivité **mentionne la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement poursuivi et en justifie de la réalité et de l'intérêt général** : voir partie Jurisprudence.

DURÉE ?

En ce qui concerne l'institution du DPU, le périmètre du DPU est opposable juridiquement tant que la commune ne l'abroge pas ou ne le retire pas. En ce qui concerne l'exercice du DPU, la décision de préemption doit être notifiée dans les 2 mois suivant le dépôt de la DIA (sauf prolongation pour demande de pièces ou de visite).

Lors de l'instruction de la DIA, le titulaire du DPU peut, dans le délai de deux mois, adresser au propriétaire une demande unique de communication de certains documents nécessaires à l'instruction de la DIA (liste limitative visée à l'article R.213-7 CU) et/ou la visite du bien (art. L.213-2 et D.213-13-1 et suivants du CU). Cette demande a pour effet de faire suspendre le délai de deux mois : voir partie Jurisprudence. Si, à la reprise du délai, le délai restant est inférieur à un mois, l'autorité préemptrice dispose d'un mois pour prendre sa décision (art L. 213-2 CU).

► Avantages

- permet d'être informé du marché immobilier local et, en zone couverte, d'appréhender les tènements fonciers nécessaires aux projets de la collectivité
- oblige à réfléchir au développement de la collectivité et au foncier nécessaire pour cela car il faut motiver l'exercice du DPU
- si la collectivité préempte à un prix inférieur à celui de la DIA et qu'un désaccord sur le prix persiste, il est possible, si le propriétaire ne retire pas le bien de la vente, de demander la fixation du prix par le juge de l'expropriation (sauf certains cas d'adjudication)
- permet d'observer une partie du marché foncier et immobilier local et de se constituer une « bibliothèque » de termes de références utile pour des évaluations ou négociations futures

- la collectivité titulaire du DPU peut en déléguer l'exercice à certaines autres personnes morales (cf : art. L. 211-2, L. 211-2-1 et L. 213-3 CU)

► Inconvénients

- la captation d'un foncier nécessaire au projet de la collectivité implique la volonté de vendre de son propriétaire
- la préemption n'est possible que pour les opérations définies à l'article L. 300-1 du CU ce qui exclut certains « petits » projets tels que les aménagements de voirie pour sécurité, sauf s'ils sont la composante d'un projet urbain plus large tel que la sécurisation globale du centre bourg par exemple (voir partie Jurisprudence)
- la collectivité doit être en mesure de démontrer la réalité de son projet et l'expliquer clairement dans sa décision de préemption. En effet, si l'instauration du DPU n'a en général pas à être motivée, par contre l'exercice de ce DPU, c'est à dire la décision de préemption, doit toujours être motivé et le projet doit apparaître de façon claire dans la décision
- le périmètre du DPU ne suit pas celui du document d'urbanisme : à chaque création ou agrandissement d'une zone urbaine ou à urbaniser, le périmètre du DPU doit être adapté si l'on veut que ce droit puisse s'exercer sur ces zones

ATTENTION à la compétence du signataire de la décision de préemption : le conseil municipal ou le conseil communautaire peut déléguer au Maire ou au Président l'exercice du DPU tout comme le pouvoir de déléguer cet exercice à certaines personnes morales prédéfinies. Si le conseil municipal ou le conseil communautaire a délibéré en ce sens, c'est au Maire ou au Président de prendre et signer la décision de préemption ou de délégation.

ATTENTION à l'utilisation effective du bien : Les biens acquis par l'intermédiaire du droit de préemption peuvent être utilisés à d'autres fins que celles mentionnées dans la décision de préemption si la nouvelle finalité figure parmi les objectifs légaux de l'article L. 210-1 du CU (qui renvoie à l'article L. 300-1 du même code). L'aliénation ou l'utilisation du bien préempté au profit d'une personne privée doit faire l'objet d'une délibération motivée de l'autorité qui a préempté. Par ailleurs si, dans les cinq ans de l'acquisition par préemption, la collectivité souhaite utiliser le bien pour un objet différent de ceux mentionnés à l'article L. 210-1 du CU, alors, elle doit en informer les anciens propriétaires voire l'acquéreur évincé (s'il est mentionné dans la DIA) afin de leur proposer l'acquisition dudit bien en priorité (art L. 213-11, R.213-16 à R. 213-20 du CU).

Le droit de préemption urbain (DPU)

À combiner

La double exigence de motivation des décisions de préemption et de « réalité » des projets annoncés implique que les collectivités soient en mesure de démontrer qu'elles ont validé le principe d'un projet et qu'elles ont l'intention de le réaliser. Pour cela, un rapport de présentation ou un PADD de PLU détaillé est utile (mais pas forcément suffisant). De même, l'existence d'un PLH avec des objectifs chiffrés et des délibérations de la collectivité, permettant de ce référer à un projet concret, permettent de justifier la constitution de réserves foncières pour la production de logements.

Jurisprudence

Jurisprudence relative à l'institution du DPU
(et ses conséquences sur les décisions de préemption)

► Nécessaire adaptation du périmètre du DPU aux modifications du document d'urbanisme

CAA Lyon, 1^{er} févr. 2005, « commune de Chamonix », n°04LY00992

« Considérant [...] ; que par une délibération en date du 5 juin 1987 la COMMUNE DE CHAMONIX a décidé d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future du plan d'occupation des sols approuvé le 20 février 1979 ; **que les modifications successives du plan d'occupation des sols n'impliquaient pas celle du champ d'application du droit de préemption défini par la délibération susvisée ; »**

► DPU en carte communale limité aux zones constructibles

TA Amiens, 4 nov. 2008, « commune d'Escames », n°062719 et s.

« Considérant [...] ; qu'il s'ensuit qu'une commune couverte par une telle carte ne peut légalement instituer ce droit de préemption **qu'au sein des zones qui sont définies comme étant constructibles par la carte communale (...)** »

► L'instauration d'un périmètre de déclaration d'utilité publique n'entraîne pas l'instauration d'un périmètre de DPU
Cass. 3e civ., 8 nov. 2006, n° 05-17.462, CCI Paris c/ Direction services fiscaux Loiret

« la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols n'a pu avoir pour effet, en l'absence d'une nouvelle délibération du conseil municipal de la commune instituant un droit de préemption urbain sur la zone litigieuse, de soumettre automatiquement celle-ci au droit de préemption urbain ».

► Les illégalités affectant la délibération instituant le DPU ne sont invocables à l'appui d'un recours contre une décision de préemption que si cette délibération n'a pas acquis un caractère définitif

CE, 19 juin 2017, Commune de Chennevières-sur-Marne, n°407826 :

*« 10. En deuxième lieu, l'illégalité de l'acte instituant un droit de préemption urbain peut être utilement invoquée par voie d'exception à l'appui de conclusions dirigées contre une décision de préemption. Toutefois, cet acte, (...) ne revêt pas un caractère réglementaire et ne forme pas avec les décisions individuelles de préemption (...) une opération administrative unique comportant un lien tel qu'un requérant serait encore recevable à invoquer par la voie de l'exception les illégalités qui l'affecteraient, **alors qu'il aurait acquis un caractère définitif** (...) »*

*Le juge des référés a relevé que la commune ne produisait pas les éléments permettant d'établir le respect des obligations d'affichage et de publication auxquelles était soumise la délibération (...) instituant le droit de préemption (...), **faisant ainsi obstacle à ce qu'elle puisse être regardée comme ayant acquis un caractère définitif. Dès lors, il n'a pas commis d'erreur de droit en admettant la recevabilité des sociétés requérantes à invoquer par voie d'exception l'illégalité qui l'affecterait.** »*

► Par contre, si la délibération instituant le DPU est devenue définitive (car régulièrement instituée et publiée, et non attaquée dans les 2 mois) son éventuelle irrégularité ne peut pas être invoquée à l'appui d'un recours contre une décision de préemption

CE, 10 mai 2017, « Ville de Paris c/ Société ABH investissements »,

Le droit de préemption urbain (DPU)

n° 398736

« 5. Par suite, en jugeant que la société (...) n'était pas recevable à soulever, à l'appui de sa demande d'annulation de la décision de préemption (...), l'illégalité de la délibération (...) instituant le droit de préemption urbain (...), régulièrement publiée dans les conditions prévues par les articles R. 211-2 et R. 211-4 du code de l'urbanisme, au motif que cette délibération était devenue définitive, la cour n'a pas commis d'erreur de droit. »

▶ Concernant les mesures de publicité propres à la délibération instituant le DPU

Conseil d'État, 18 Novembre 2024, « communauté de communes Cœur Haute Lande », n°487885 – Revirement de JP

Les mesures de publicité propres à la délibération instituant le DPU (Art. R.211-2 CU : affichage de la délibération en mairie pendant un mois et mention dans deux journaux diffusés dans le département) ne conditionnent pas **son entrée en vigueur, celle-ci étant dépendante des seules mesures de publicité propres aux délibérations des collectivités locales (Art. L.2131-1 à 2131-3 CGCT).**

« (...) en déduisant de l'absence de respect de l'obligation d'information par voie de presse telle que prévue à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme pour la délibération (...) instituant le droit de préemption urbain (...) que cette délibération n'était pas devenue exécutoire, de sorte que la décision de préemption litigieuse était dépourvue de base légale, la cour s'est fondée sur une circonstance inopérante et a ainsi commis une erreur de droit. »

Auparavant, lorsque les mesures de publicité du code de l'urbanisme (Art. R.211-2 CU) n'étaient pas faites, la jurisprudence considérait que le DPU n'était jamais entré en vigueur et certaines décisions de préemption ont été annulées sur cette base.

Le caractère exécutoire de la délibération instituant le droit de préemption reste conditionné au respect des formalités de publicité prévues par les articles L.2131-1 à 2131-3 du CGCT (affichage du siège de la collectivité et/ou sur son site internet et dépôt en préfecture).

Jurisprudence relative à la motivation des décisions de préemption

▶ Deux arrêts de principe sur la motivation des préemptions en DPU :

CE, 7 mars 2008, « commune de Meung-Sur-Loire », n°288371

« (...) les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, **si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement** répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, **et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption (...)** »

CE, 6 juin 2012, Sté RD Machines Outils, n° 342328

« qu'en outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant »

1^{er} préalable : le projet constitue-t-il une action ou une opération d'aménagement, ou la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ?

Action ou opération d'aménagement : on entend par là un projet d'une certaine importance et s'inscrivant dans une politique globale (i.e. : nécessitant des actions coordonnées).

CE, 3 déc. 2007, « commune de Mondragon », n°295779

« ...qu'il résulte de ces dispositions que **des travaux destinés à améliorer la visibilité d'un carrefour ne sont pas en eux-mêmes de nature à caractériser une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;** [...] que, nonobstant l'intérêt général qui s'attache à la réalisation des travaux projetés en vue de l'amélioration de la sécurité des usagers, ces travaux ne présentent pas, compte tenu de leur objet et de leur consistance, le caractère d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ils s'intégreraient dans une telle opération ; »

Cour administrative d'appel, Douai, 1^{re} chambre, 9 Novembre 2023 – n° 22DA00614

« 11. Les motifs d'exercice du droit de préemption avancés par la commune (...) consistent, d'une part, en la mise en location de l'immeuble pour favoriser le maintien d'une famille avec enfants dans le but de conserver les services scolaires, d'autre part, en la construction sur l'une des deux parcelles d'un abri pour le tracteur et les matériels techniques municipaux. (...) Ces projets ne sauraient, en outre, constituer à eux seuls, dès lors qu'ils ne s'inscrivent pas dans un projet plus global relevant de l'article L.300-1, (...), l'une des actions ou opérations d'aménagement mentionnées par cet article. »

Le droit de préemption urbain (DPU)

CE 6 mai 2009, « commune du Plessis-Trévis » n°311167 :

« si la lutte contre l'habitat insalubre entre dans les objets de l'article L. 300-1 et peut en conséquence justifier l'exercice du droit de préemption urbain, la démolition d'un bâtiment, sa dépollution ou la volonté de restructurer des parcelles ne sauraient constituer, à elles seules, dès lors qu'elles ne s'inscrivent pas dans un projet plus global relevant de l'article L. 300-1, l'une des actions ou opérations d'aménagement mentionnées par les dispositions précitées »

Conseil d'État, Chambres réunies, 30 Juin 2023 – n° 468543

« le terrain, objet de la préemption contestée, pouvait permettre la réalisation d'une quarantaine de logements, dont la moitié à caractère social. Un tel projet a par nature pour objet la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et répond à ce titre aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

CE 8 déc. 2022, « commune de Thiais », n°464418

« Pour l'application de ces dispositions, la rénovation ou l'aménagement d'immeubles existants dans le but d'y installer les services administratifs et techniques municipaux peut constituer une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. »

2° préalable : la nature du projet est-elle de celles pouvant justifier l'utilisation du DPU (opérations ou actions du L. 300-1 CU et cette nature est-elle clairement exprimée dans la décision de préemption ?

► Jurisprudences avec nature du projet pouvant justifier la préemption

CE, 30 juin 2023, n° 464324

La nature du projet doit être vue dans son ensemble et pas uniquement à propos du bien préempté : validation de la préemption d'un volume en sous-sol nécessaire à la réalisation des parkings devant accompagner la réalisation de 12 logements dont 7 LLS, bien que la parcelle où se situe ce volume soit à 230 m du programme de logements, ce dernier ayant « par nature, pour objet la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat »

CAA Paris, 13 déc. 2018, n°18PA00245

Un programme d'une dizaine de logements, à l'appui du programme local de l'habitat, justifie suffisamment la nature du projet pour préempter ;

CAA Douai, 1^{er} juin 2017, n°15DA00507

Le bien préempté s'inscrit dans un projet de requalification et de restructuration impliquant la création de cellules commerciales, des services et équipements médicaux, des logements locatifs sociaux, une voie de desserte et un parking ;

CAA Bordeaux, 19 déc. 2017, n° 15BX00867

Un périmètre d'attente de projet ne peut servir de base à la préemption que si la décision l'instituant fait apparaître suffisamment la nature du projet envisagé. En l'espèce, la décision prévoyait une trame viaire, des espaces verts, des carrefours, des équipements scolaires/loisirs, la création de logements et une estimation financière de participation pour chaque collectivité ;

CAA Bordeaux, 18 mars 2010, « Communauté Urbaine de Bordeaux », n°09BX01546 :

La servitude de mixité sociale, élément d'une politique locale de l'habitat, permet d'identifier la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement (réalisation d'un programme de logements sociaux).

► Jurisprudences avec nature du projet ne pouvant pas justifier la préemption ou nature du projet insuffisamment explicite

CE, 20 nov. 2009, Syndicat Mixte D'action Foncière Du Val-De-Marne - SAF 94, n° 316733

Une décision de préemption peut se référer aux dispositions de la délibération par laquelle une commune a délimité des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. Toutefois, la préemption réalisée pour constituer des réserves foncières dans un quartier « **en vue d'un aménagement permettant le renouvellement urbain, la redynamisation de l'habitat et l'organisation du maintien et de l'accueil de nouvelles activités économiques** » ne fait pas apparaître la nature du projet d'aménagement envisagé par la collectivité. Une convention de mandat en vue de la réalisation d'études pour l'élaboration d'un projet urbain, et d'une stratégie foncière et opérationnelle sur ce quartier, si elle atteste de la volonté d'intervention de la commune dans ce secteur et comporte un diagnostic et quelques orientations générales, **ne permet pas de déterminer la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement.**

CAA Paris, 4 déc. 2014 « Commune de Charenton-le-Pont » n°13PA02999

Exercice par la commune de son droit de priorité sur 146 places de stationnement vendues par l'Etat : « que la délibération mentionne la volonté de la commune d'éviter la réalisation d'une opération lucrative

Le droit de préemption urbain (DPU)

aboutissant à priver les habitants du quartier, dont les revenus sont modestes, et notamment ceux de l'immeuble construit au-dessus des emplacements de stationnement, de la possibilité de garer leurs véhicules en dehors de la voie publique à des conditions tarifaires accessibles, ce qui aurait pour conséquence des difficultés de circulation dans ce secteur ; que l'acquisition contestée ne vise toutefois pas à la création d'un parc de stationnement public ; qu'ainsi, même si elle répond à une préoccupation d'intérêt général, cette mesure ne peut être regardée comme une action d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme »

CAA Marseille, 14 mai 2018, n°17MA03198, n°17MA04915

Attention à l'erreur manifeste d'appréciation : projet de vestiaires et de club house pour un stade mais situé à 500m de ce futur stade auquel il est relié par une avenue très passante. Etant mal placé, le projet est jugé inadéquat.

3° préalable : la collectivité peut-elle prouver la réalité du projet motivant la préemption ?

L'idéal est de disposer d'une étude pré-opérationnelle donnant des orientations programmatiques sur le secteur dans lequel se situe le bien préempté. A défaut des OAP suffisamment étayées, un périmètre justifié de secteur d'inconstructibilité ou de SAS (voir fiche PRO 01 et 02) ou un programme d'action chiffré dans le PLH sont une option. Enfin, on peut aussi s'appuyer sur une convention d'action foncière passée avec un EPF, des délibérations préalables, des PV de commission... : toute pièce justifiant d'une réflexion et d'une réelle intention de réaliser le projet.

▶ Jurisprudences ayant jugé insuffisamment établie la réalité du projet

CE, 7 mai 2010, n°332211 : à la date de la décision de préemption, le lieu d'implantation de cet équipement public n'était pas encore déterminé, la question faisant l'objet d'une étude confiée quelques jours avant à un cabinet ;

CAA Lyon 8 juin 2010, n°09LY00319 : création de réserves foncières en vue de développer des logements sociaux, mais sans comporter aucun élément de nature à établir la réalité et l'antériorité du projet ;

CAA Bordeaux, 16 nov. 2009, n°09BX00269 : réaliser à moyen terme des lieux à vocation culturelle et salle de réunion, mais sans apporter aucun élément de nature à établir l'antériorité du projet ;

CAA Nantes, 27 juil. 2018, n°17NT03335 : préemption sur une propriété riveraine du projet d'aménagement ayant fait l'objet d'une étude, alors qu'aucune autre pièce ne permet d'établir que la commune avait décidé d'entreprendre, sur la parcelle préemptée, une action ou une opération d'aménagement au sens de l'art L. 300-1 CU ;

CE, 15 juill. 2020, n°432325 : projet jugé non réaliste au regard du schéma de faisabilité dont il ressort que la parcelle destinée à accueillir des logements est quasiment enclavée, est soumise à des aléas technologiques (zone de dangers d'une centrale hydroélectrique, proche d'une plateforme chimique) ainsi qu'à un zonage conditionnant la construction de logements à des mesures de confinement.

▶ Jurisprudences ayant jugé suffisamment établie la réalité du projet

Projets d'habitat ou mixtes :

CAA Marseille, 3 nov. 2014, n°13MA00060

« 16. Considérant que, comme il a été dit, dans le cadre du renouvellement du centre urbain, la commune de Mougins entend, entre les quartiers du Val de Mougins et de Tournamy, constituer un nouveau centre regroupant des équipements publics dont des services administratifs, des logements afin d'assurer la mixité sociale, des stationnements suffisants et un pôle culturel ; que, pour mettre en oeuvre cette opération d'aménagement, la commune a institué, dans le plan local d'urbanisme, une servitude de secteur d'études en application de l'article L.123-12 a) du code de l'urbanisme ; qu'ainsi, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, la commune de Mougins justifie, à la date de la décision de préemption, de la réalité de l'opération d'aménagement qu'elle entend poursuivre, laquelle répond aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme »

CAA Nantes, 1^{er} mars 2013, n°11NT01074 : référence au PLH et aux OAP du PLU prévoyant le désenclavement et l'optimisation du foncier sur le secteur avec la production de logements sur une SHON de 2000 m², 20 logements sociaux et la réalisation d'une liaison douce ;

Conseil d'État, 19 déc. 2019, Cne de Villemomble, n°420227 : réalisation d'un programme immobilier de 40 logements sociaux : préemption justifiée par la carence quant aux objectifs légaux de production de logements sociaux bien qu'aucune politique de l'habitat ou projet d'aménagement propre au secteur n'aient été

préalablement définis ;

Projets d'activité économique :

TA Montpellier 14/03/2024 n°2201123 : « Il ressort enfin d'une étude de redynamisation datant de 2020 que les parcelles DL14 et DL 15 ont été spécifiquement ciblées pour permettre l'action n°3 de « restructuration d'un bâtiment d'activités productives » en indiquant que les bâtiments qui y sont édifiés datent de 1990, note l'évolution des activités réalisées depuis l'origine et offre un potentiel de programmation de 2 300 mètres carrés de surface de plancher divisibles en dix cellules maximales de 150 à 500 mètres carrés composées de 2/3 d'ateliers et 1/3 de bureaux associés à l'activité. Ainsi, s'il n'existe pas, à la date de la décision de préemption en litige, un projet aux caractéristiques précisément définies, la nature du projet de l'opération d'aménagement est en revanche clairement établie. »

TA Grenoble 2 avril 2024, n°2100591: (présence d'une convention collectivité-EPF) « 9. D'une part, après avoir visé (...) les modifications successives du [PLU] mettant en œuvre notamment des zones [AU] à vocation dominante d'activités économiques **et leurs orientation d'aménagement et de programmation**, la décision (...) indique qu'une convention d'étude et de veille foncière a été conclue le 27 avril 2017 [avec l'EPF] pour la requalification d'une ancienne friche industrielle. (...) le droit de préemption est exercé sur les parcelles visées compte tenu du fait qu'elles sont situées en bordure immédiate du périmètre de la friche industriel (...) et en front de voie rapide. La décision vise enfin les actions et opérations définies à l'article L. 300-1 (...) et notamment l'extension ou l'accueil des activités économiques. Dès lors, la décision contestée comporte des indications suffisamment précises et circonstanciées pour permettre de savoir en vue de quelle opération la préemption a été exercée (...). Elle est, par suite, suffisamment motivée (...)

10. D'autre part, les éléments mis en avant (...) et rappelés au point précédent, **ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation** applicables au secteur au jour de la décision, consultables en ligne par le juge comme les parties - au demeurant annexées à la décision attaquées - **démontrent la réalité à la date de cette décision d'une opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 (...)** »

CAA Bordeaux, 12 mai 2022, n°20BX01350 : « 5. Il ressort des pièces du dossier que la commune a pour projet de mettre les locaux

préemptés à disposition d'associations locales pour le stockage de matériel et la création d'un espace de formation et d'un atelier de réparation de produits recyclés.

6. D'une part, les **comptes rendus des séances du conseil municipal** du 19 octobre 2018 et du 6 novembre 2018, **la fiche de travail adressée aux élus municipaux en prévision** de la réunion du conseil municipal du 4 décembre 2018 **et le compte rendu des débats** lors de l'adoption de la délibération du 4 décembre 2018 **permettent d'établir que la commune avait, à la date à laquelle elle a exercé le droit de préemption, procédé à une étude des besoins et des travaux nécessaires pour y répondre. Elle justifie ainsi de la réalité de son projet d'action à cette date.** »

Réalité du projet établie mais date de sa réalisation inconnue (réserve foncière)

CE, 25 mars 2026, n° 504317

Préemption d'une maison de ville, implantée sur une parcelle de 68m2, incluse dans un îlot de 995 m2 comprenant sept autres parcelles nécessaires à la réalisation du projet, seul le bien situé sur une deuxième parcelle avait fait l'objet d'une acquisition par l'EPFIF pour un programme de 52 logements dont 16 logements locatifs sociaux – préemption justifiée « (...) peu important que la date de réalisation effective de l'action ou opération ainsi projetée ne puisse encore être déterminée en raison notamment de la nécessité d'acquérir au préalable d'autres biens situés à proximité (...) ».

Attention aux motivations par référence

La référence à un document (ici un PLH) ne suffit pas, à lui seul, à motiver une décision de préemption....

CE, 8 juillet 2025, n°501970

« Enfin, **si la commune soutient que l'opération qu'elle projette trouve place dans les objectifs 4 et 5 du programme local de l'habitat** adopté par la communauté d'agglomération (...) dont elle est membre, cette circonstance **ne suffit pas à elle seule à établir que cette opération serait menée pour la mise en œuvre de ce programme**. Ainsi, en l'état de l'instruction, la décision attaquée n'est justifiée par aucun projet d'action ou opération d'aménagement répondant aux exigences des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme. »

Il faut en effet que ledit document (ici une convention NPNRU), ou la délibération qui l'adopte, indique clairement l'action ou l'opération d'aménagement à réaliser sur le secteur préempté
CAA Toulouse, 4ème chambre, 21 décembre 2023, n° 21TL24653

En l'espèce, la décision de préemption faisait référence à une délibération approuvant une convention pluriannuelle du nouveau programme national de renouvellement urbain. Le périmètre de préemption faisait partie du périmètre définie par la convention. De plus, la convention précisait que « la centralité Abbal sera entièrement recomposée via le repositionnement de l'offre commerciale sur les 2 nouveaux linéaires en rez-de-chaussée des îlots 10 et 13, l'accueil d'activités sur l'îlot 10 (hors convention), et la construction de nouveaux logements sur les îlots 10 et 13. »

La motivation par référence à un PLH est suffisante « **lorsque la décision de préemption se réfère à une délibération fixant le contenu ou les modalités de mise en œuvre de ce programme, et qu'un tel renvoi permet de déterminer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement que la collectivité publique entend mener au moyen de cette préemption.** »

4° préalable : la mise en œuvre du droit de préemption répond-elle à un intérêt général suffisant ?

▶ Jurisprudences ayant reconnu un intérêt général suffisant

CE, 6 juin 2012, « Société RD Machines Outils », n°342328

Faits : un EPCI veut créer des ateliers relais, une étude en a démontré la faisabilité sur le bien préempté, l'EPCI a adressé une offre d'achat et engagé des études pour estimer les travaux de réhabilitation. Le juge considère qu'il a suffisamment démontré la réalité et la nature adéquate de son projet.

Mais l'acquéreur évincé fait valoir que la superficie d'environ cinq hectares du tènement préempté est disproportionnée au regard du projet envisagé et que par suite, elle ne revêt pas un intérêt général suffisant. Le juge indique en effet : « **Considérant [...] ; qu'en outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant ;** ». En l'espèce, le Juge considère que « compte

tenu de la nature de ce projet, dont la réalisation est programmée en plusieurs phases et nécessite des aires de stationnement, de livraison et de stockage, et du fait qu'une préemption limitée à une partie seulement du terrain concerné par la déclaration d'intention d'aliéner n'était pas légalement possible » la préemption répond à un intérêt général suffisant.

CAA Lyon, 7 févr. 2019, n°18LY02156

Validation de la préemption d'une parcelle en zones d'activités pour la céder à une entreprise contiguë souhaitant développer son activité car :

- Entreprise bénéficiaire de la rétrocession implantée depuis 2001 sur les parcelles jouxtant la parcelle préemptée, ayant vu son chiffre d'affaire fortement progresser depuis 2011, employant neuf salariés en CDI et, de façon occasionnelle, des salariés handicapés ; elle avait fait savoir au propriétaire sa volonté d'acquérir car impossibilité de construire un bâtiment de stockage sur ses parcelles qui sont situées en majeure partie en zone inondable d'aléa fort au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en cours de révision, dans laquelle aucune extension des constructions existantes n'est autorisée.

- La collectivité justifiait donc d'un projet en vue d'organiser le maintien et l'extension d'une activité économique, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

- Compte-tenu de ces éléments, le développement de l'activité de la société V... étant conditionné par la disposition d'une capacité d'extension sur la parcelle préemptée, qui est bâtie et jouxte ses installations, **la décision en litige est justifiée par un intérêt général suffisant.**

- Par suite, les circonstances que l'acquéreur évincé justifierait d'un projet pouvant concourir aux objectifs poursuivis par la collectivité, sont sans incidence sur la légalité de la préemption.

- La préemption étant justifiée par des considérations d'intérêt général, il y a lieu d'écarter le moyen tiré du détournement de pouvoir.

Conseil d'État, 30 Juin 2023, n° 468543

« la société requérante ne saurait utilement soutenir que la mise en œuvre du droit de préemption ne répondrait pas à un intérêt général suffisant du seul fait que la commune concernée ait atteint les objectifs fixés par les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation en termes de logements locatifs sociaux, lesquels constituent des seuils à atteindre et non des plafonds ».

Le droit de préemption urbain (DPU)

Cour administrative d'appel, Nantes, 4e chambre, 27 Mars 2026, n° 24NT03198

Validation de la préemption d'un bâtiment industriel ayant pour objet de « constituer une réserve foncière destinée à la réhabilitation ou la densification du site identifié par une étude prospective des zones d'activités (...), et de permettre ainsi d'optimiser et de maîtriser le foncier économique dans un contexte de raréfaction des terrains urbanisables ». Il ressort du rapport final de l'étude prospective que « l'acquisition du terrain en cause permettrait de ré-utiliser la friche industrielle qu'il comporte, avec une possibilité d'extension sur un terrain voisin, et de conserver un espace équipé pour un besoin spécifique, à savoir une station de traitement ».

« (...) le projet en cause doit être regardé comme répondant à un intérêt général suffisant, alors même que les caractéristiques précises n'étaient pas définies à cette date et que le projet de la société requérante présentait un intérêt privé au regard de son activité agricole ».

Jurisprudence relative à la procédure d'exercice du DPU

▶ Vigilance nécessaire sur la personne qui prend la décision d'exercice ou de délégation du DPU

CE, 30 décembre 2003, « commune de Saint-Gratien », n° 249402

« Considérant [...] qu'un maire peut se voir déléguer par le conseil municipal, pour la durée de son mandat, non seulement l'exercice du droit de préemption dont la commune est titulaire, mais aussi le pouvoir de déléguer, à l'un des mandataires mentionnés à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, cet exercice pour une opération donnée ; **que dans le cas où le conseil municipal a consenti une telle délégation de pouvoir et ne l'a pas ultérieurement rapportée, il doit être regardé comme s'étant dessaisi de sa compétence et n'est, dès lors, plus compétent pour déléguer l'exercice de son droit de préemption à une autre personne publique** à l'occasion de l'aliénation d'un bien, sauf en cas d'empêchement du maire ; »

▶ Indifférence de la date d'adoption des délégations données par l'assemblée délibérante à l'exécutif

Conseil d'État, Chambres réunies, 28 Janvier 2021 – n° 429584

« 3. (...) par délibération du 28 avril 2014, le conseil municipal (...) a notamment délégué au maire le pouvoir, (...) « d'exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire ». La circonstance que cette délibération soit antérieure à la décision du 8 juillet 2015 par laquelle la commune (...) a reçu du président de la communauté d'agglomération (...) délégation pour préempter les deux parcelles litigieuses est sans incidence sur la compétence que le maire (...) tenait de la délibération du 28 avril 2014 »

▶ Concernant la notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé

La décision de préemption doit être notifiée à l'acquéreur évincé avec indication des voies et délais de recours, faute de quoi ces derniers ne courent pas. Cependant, même en l'absence de notification, une fois qu'il a eu connaissance de la décision, l'acquéreur doit intenter son recours dans un délai raisonnable

CAA Versailles, 23 mars 2017, Cne de Brunoy c/ Sté Simober, n°15VE01734

La notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé mentionné le cas échéant dans la déclaration d'intention d'aliéner n'est pas une condition de légalité de la décision de préemption : elle ne sert qu'à faire courir les délais de recours contentieux contre lui qui, sans cela, ne courent pas.

CE 14 nov 2007 n°305620: même si le vendeur et l'acquéreur sont deux personnes morales différentes mais ayant le même dirigeant, la notification à l'acquéreur évincé doit quand même se faire (pour faire courir les délais)

« le juge des référés du tribunal administratif de Melun s'est fondé sur ce que ces **deux sociétés avaient le même gérant**, (...) et sur ce que **l'identité de (...), acquéreur évincé, figurait sur la déclaration d'intention d'aliéner, laquelle précisait que la décision de préemption devait être notifiée à (...), mandataire (du vendeur)** ; que, toutefois, le juge des référés **ne pouvait légalement déduire de ces circonstances que (le mandataire), signataire de la déclaration d'intention d'aliéner, était le mandataire commun du vendeur et de l'acquéreur évincé, lesquels constituent deux personnes morales distinctes** ; que son ordonnance doit, pour ce motif, être annulée ».

CE 16 déc 2019 n°419220 : application de la JP Czabaj : à partir du moment où l'acquéreur évincé a eu connaissance de la décision, même sans notification des voies et délais de recours, il doit intenter son recours contre la préemption dans un délai raisonnable (un an)

▶ Concernant le délai pour préempter

Concernant la reprise du délai de préemption en cas de demande de communication de documents et de visite des lieux

Conseil d'État, 29 mai 2024, Sté Cel Pirès, n° 489337

Le délai de deux mois pour préempter peut-être suspendu par une demande de communication de documents et/ou une demande de visite du bien (Art. L213-2 et D213-13-1 CU) notifiée dans les deux mois du dépôt de la DIA.

Le CE par cette décision précise qu'en cas de demande à la fois de visite et de communication de documents, le délai recommence à courir à compter de la plus tardive des deux dates entre la réception des documents ou la visite du bien ; « (...) ce délai ait été régulièrement suspendu (...) soit du plus tardif de ces événements en cas de demande à la fois de visite et de communication de documents ».

Concernant la suspension du délai de préemption : la demande de communication de pièces complémentaires et/ou de visite doit être effectuée dans le délai de deux mois d'exercice du droit de préemption initial et cela même si ce délai est prorogé

CAA de VERSAILLES, 6ème chambre, 22 décembre 2023, n° 22VE00861

En l'espèce, le titulaire du droit de préemption a reçu une DIA le 13 janvier 2021, il a formulé le 5 mars 2021 une demande de pièces complémentaires qui a été notifiée au notaire le 12 mars 2021. Ces documents ont été reçus le 15 mars 2021. Puis une demande de visite a été adressée le 29 mars 2021 et reçue le 2 avril 2021, soit en dehors du délai de 2 mois initial pour préempter qui courait du 13 janvier 2021 au 13 mars 2021.

La Cour considère que « (...) Si les dispositions précitées [article L. 213-2 CU] n'interdisent pas à l'autorité titulaire du droit de préemption de formuler à la fois une demande de communication de documents

ainsi qu'une visite du bien, **ces demandes ne sont susceptibles de suspendre le délai de deux mois d'exercice du droit de préemption qu'à condition d'avoir été formées elles-mêmes dans ce délai. (...) [la] demande de visite du bien, celle-ci, intervenue postérieurement au délai initial de deux mois, n'a pu avoir pour effet de suspendre à nouveau le délai de préemption.** Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que la décision attaquée, datée du 4 mai 2021 et notifiée le 11 mai suivant (...), puis transmise au préfet le 6 mai 2021, était intervenue après expiration du délai d'exercice du droit de préemption, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. ».

/! Le délai pour préempter est suspendu à compter de la réception de la demande de communication de documents ou de la demande de visite du bien (Art. L. 213-2 CU).

Computation des délais pour préempter : si le délai restant après réception des pièces, refus par le propriétaire de la visite du bien ou visite du bien, est inférieur à un mois, alors il reste minimum un mois

Conseil d'État, 1re chambre, 26 mars 2021 – n° 438876

« 6. Il ressort [de la DIA], reçu (...) le 28 août 2019, que la société (...) a désigné le notaire chargé de la vente comme mandataire à l'effet de recevoir notification des décisions du titulaire du droit de préemption. La commune d'Arles, après avoir valablement adressé à ce notaire une demande de visite des lieux le 30 septembre 2019 et les avoir visités le 9 octobre suivant, lui a notifié le 6 novembre 2019 la décision de préemption adoptée le 17 octobre 2019. Ainsi, la commune d'Arles est fondée à soutenir qu'à la date à laquelle la décision de préemption litigieuse a été notifiée, le délai de deux mois ouvert par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme pour l'exercice du droit de préemption n'était pas expiré. »

Conseil d'État, 1re chambre, 17 octobre 2024, n° 489707

En cas de demande de visite et d'absence de réponse du propriétaire dans le délai de huit jours, il naît un refus tacite de la part du propriétaire qui fait automatiquement recourir le délai de préemption.

Le droit de préemption urbain (DPU)



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

Effet sur le délai pour préempter en cas de DIA rectifiée ne contenant pas d'erreur substantielle

CE, 7 nov. 2025, Sté Financière Stratégie et Développement, n° 500233

Le CE considère que la DIA, mentionnant un « bien bâti » assortie d'une promesse de vente annexée faisant référence « à la vente d'un terrain nu », « *n'était entachée d'aucune erreur substantielle quant à la consistance du bien* » car la promesse de vente annexée à la DIA faisait état d'un engagement de démolition à la charge du vendeur. Donc le délai de deux mois n'a pas pu être interrompu par la demande de rectification de la DIA, la DIA comportant une information suffisante.

▶ Concernant la notification de la décision de préemption en cas de mandat

Conseil d'État, 7 mars 2025, n° 495227

« La signature de la déclaration d'intention d'aliéner par le notaire établit, en principe, en l'absence d'expression d'une volonté contraire du vendeur, le mandat confié par le vendeur au notaire pour l'ensemble de la procédure se rapportant à l'exercice du droit de préemption mentionné à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et, à ce titre, en particulier, pour la notification éventuelle de la décision du titulaire du droit de préemption ».

NB : par contre il n'y a pas de mandat donné par l'Acquéreur au notaire et la décision doit bien lui être notifiée pour faire courir les voies et délais de recours (cf supra)

▶ Concernant le droit de rétrocession :

CE, 30 déc. 2024, n° 471392

Le droit de rétrocession de l'article L.213-11-1 CU ne saurait être invoqué par l'acquéreur évincé, lorsque le titulaire du droit de préemption a conclu un acte d'achat du bien après le retrait de sa décision de préemption. L'acte de vente, par nature amiable, ne découlant pas de la préemption.

▶ Sur l'erreur de plume constituant une absence d'indication du prix de la préemption

CAA Paris, 29 février 2024, n°22PA03860

L'article 1376 du code civil disposant que dans un acte, en cas de

différence portant sur un nombre écrit en chiffres et en lettres, **c'est le nombre écrit en lettres qui l'emporte, n'est pas applicable à une décision de préemption. Une décision de préemption comportant « une différence entre le prix exprimé en lettres et le prix exprimé en chiffres, laquelle ne constitue pas une erreur de pure forme mais une incohérence en affectant un élément essentiel (...), dès lors en particulier que ces mentions du prix sont les seules figurant dans la décision attaquée, doit être regardée comme une décision ne comportant aucun prix, prise en méconnaissance des prescriptions de l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme et ainsi entachée d'illégalité ».**

▶ Le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme ne mentionnant pas l'existence d'un DPU ne peut s'en prévaloir contre l'exercice du DPU

CAA de Marseille, 4ème chambre, 09 juin 2026 n°24MA02429

« (...) l'information relative à la situation d'un bien à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption, qui, conformément à l'article R. 410-15 du code de l'urbanisme, doit figurer dans le certificat d'urbanisme, échappe à l'effet de la cristallisation prévu à l'alinéa 4 de cet article L. 410-1. **Il s'ensuit que le moyen tiré de l'absence de mention du droit de préemption dans le certificat d'urbanisme (...) [qui] ferait obstacle à ce que la directrice générale de l'EPF PACA puisse exercer ce droit, (...) doit être écarté comme inopérant.** »