



OLIVIER BONNEAU



LAURA DESCUBES



LÉA CHANOINE

BULLETIN DE DROIT DE L'URBANISME

Pas de préemption sans transmission : une nouvelle illustration de la rigueur avec laquelle les conditions du droit de préemption doivent être mises en œuvre

Dans un arrêt n° 414840 du 4 avril 2018, le Conseil d'Etat réaffirme la rigueur inhérente à la mise en œuvre du droit de préemption et rappelle les conditions d'exercice de ce dernier, notamment l'obligation de transmission de la décision au préfet. Bien qu'il n'ait pas fait l'objet d'une publication au recueil Lebon, cet arrêt, qui illustre par ailleurs l'exercice du droit de préemption par une société d'économie mixte (S.E.M.), présente l'avantage de renforcer la transparence et le contrôle des décisions de préemption prises par ce type de structure – [CE, 4 avril 2018, req. n° 414840](#)

I. LA RÉAFFIRMATION DE L'OBLIGATION DE TRANSMETTRE AU PRÉFET LES DÉCISIONS DE PRÉEMPTION

À noter

Rappel : les S.E.M. doivent transmettre leurs décisions de préemption au préfet

Une transmission au préfet dans les délais pour rendre la décision exécutoire

Ce n'est que très récemment que le Conseil d'Etat a confirmé que, quelle que soit la nature des relations contractuelles liant les S.E.M. aux collectivités locales, **les décisions de préemption qu'elles prennent doivent être soumises au contrôle de légalité du préfet** ([CE, 24 mai 2017, n° 397197, Tab. Leb.](#)).

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat juge que, lorsqu'une S.E.M. est le délégataire d'un droit de préemption, les dispositions combinées des articles L. 213-2 du code de l'urbanisme, L. 2131-1 et L. 2131-2, 8° du CGCT¹ :

Compte tenu de l'atteinte portée au droit de propriété et à la liberté contractuelle du vendeur lors de l'exercice du droit de préemption, le juge fait preuve d'exigence dans son contrôle des décisions de préemption. Il s'assure ainsi du respect des conditions d'exercice du droit de préemption, notamment **du caractère exécutoire de cette décision**.

« imposent que la décision de préemption soit exécutoire au terme du délai (...) imparti pour en faire usage, c'est-à-dire non seulement prise mais également notifiée au propriétaire intéressé et transmise au représentant de l'Etat » ([CE, 4 avril 2018, n° 414840](#)).

L'originalité de cette affaire résidait dans le fait que la transmission de la décision de préemption au préfet avait été effectuée dans le délai d'un mois accordé à la suite d'une demande de documents complémentaires².

➤ ¹ Les décisions relevant de l'exercice de prérogatives de puissance publique prises par des S.E.M. pour le compte d'une commune sont **exécutoires de plein droit dès lors qu'il a été procédé à leur transmission au représentant de l'Etat**.

➤ ² Lorsqu'une autorité titulaire du droit de préemption exerce son droit de préemption (délai de deux mois), il peut être demandé au propriétaire du bien préempté une communication unique de documents.

Le délai est alors suspendu à compter de cette demande et reprend son cours dès la réception des documents. **Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire disposera d'un mois pour prendre sa décision de préemption** ([art. L. 213-2 du code de l'urbanisme](#)).

Tel était le cas dans l'affaire que le Conseil d'Etat a eu à connaître le 4 avril 2018 où l'autorité préemptrice était une S.E.M.

Département droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau, associé, docteur en droit public, spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Jean Gourdou, avocat, professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson, maître de conférence en droit public

Fanny Clerc, avocat

Mélissa Rivière, avocat

Marion Gélinier, avocat

Laura Descubes, avocat

Nathalène Laquieze, avocat

Simon Guirriec, juriste

Nicolas Jarroux, juriste

Arnaud Le Guluche, juriste

Pierre Caillol, juriste

Léa Chanoine, juriste

II. LA MISE EN ŒUVRE RIGoureuse DES CONDITIONS DE PRÉEMPTION POUR UNE RÉDUCTION DU RISQUE CONTENTIEUX

La sécurisation des décisions de préemption

Comment réduire le risque d'annulation d'une décision de préemption ?

Ce délai d'un mois consécutif à la réception des documents complémentaires demandés a été mis en place par la loi A.L.U.R. n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Cette décision illustre la rigueur avec laquelle le droit de préemption doit être mis en œuvre, le Conseil d'Etat rappelant les formalités de publicité à accomplir dans le délai de préemption :

Bien que prolongeant la période d'incertitude pour les propriétaires, ce délai a le mérite de permettre à l'autorité titulaire du droit de préemption de :

- disposer d'éléments supplémentaires afin de justifier sa décision de préemption (consistance et état de l'immeuble) ;
- bénéficier de plus de temps afin de transmettre sa décision au préfet, étape obligatoire pour rendre sa décision exécutoire.

- la décision de préemption doit être **prise et notifiée** au vendeur ;
- elle doit être **transmise** au représentant de l'Etat.

Une vigilance particulière doit en outre être accordée quant à la motivation de la décision de préemption, laquelle doit justifier de :

- la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement à la date à laquelle le bien est préempté ;
- la nature du projet.

([CE, 7 mars 2008, « Meung-sur-Loire », req. n° 288371, Rec.Leb.](#)).