

FICHE 25: Acquisition d'un bien par voie de préemption
Références : Articles L211-1 suivants et L213-2-1 et du code de l'urbanisme

Le droit de préemption urbain (DPU) peut être institué par délibération sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation (AU) .

Sont donc exclues du champ d'application de ce dispositif les zones agricoles (A) et naturelles (N).

En cas de vente d'un ensemble immobilier situé partiellement en ZA ou en ZN, la commune ne peut préempter que la fraction de l'unité foncière mise en vente et comprise dans sa zone de préemption.

Ainsi dans l'hypothèse d'une unité foncière située à la fois dans une zone de préemption urbaine et dans une zone de non préemption, l'organe délibérant ne peut décider de la préemption que de la fraction de l'unité foncière mise en vente comprise à l'intérieur de la zone soumise au droit de préemption urbain (article L213-2-1 du code de l'urbanisme).

Le Conseil d'État a eu l'occasion de se prononcer sur le droit de préemption lorsqu'une partie de l'unité foncière n'est pas dans une zone de DPU.

La haute juridiction rappelle que l'article L213-2-1 du code de l'urbanisme n'autorise pas le titulaire du droit de préemption à préempter une parcelle d'une unité foncière située dans une zone où le droit de préemption ne peut pas s'exercer, comme c'est le cas pour une zone naturelle (Conseil d'État 7 juillet 2010 n°331412).

Le Conseil d'État rappelle que la décision de préempter une unité foncière unique à un caractère indivisible. Par conséquent la totalité de la décision de préemption doit être annulée si elle concerne une unité foncière ne pouvant être préemptée (ZA ou ZN).

De plus, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, une décision de préemption doit être motivée en exposant de façon complète et précise les raisons de fait et de droit pour lesquelles la décision a été prise.

Le juge sanctionne très fréquemment des préemptions non motivées (Conseil d'État 31 mars 1989) ou dont la motivation est insuffisante puisqu'elle se borne à reproduire l'une des finalités de l'aménagement énuméré par l'article L300-1 du code de l'urbanisme (Conseil d'État 13 octobre 2003 n°247676).