



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 40863

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur le cas où une commune a préempté de manière illégale une maison et un local professionnel mis en vente. Elle souhaiterait savoir si, suite à l'annulation de cette préemption par le tribunal administratif, la commune doit indemniser à la fois le vendeur et l'acheteur potentiel.

Texte de la réponse

L'annulation de l'acte par lequel le titulaire du droit de préemption décide d'exercer ce droit a pour conséquence que ce titulaire doit être regardé comme n'ayant jamais décidé de préempter. En conséquence, le Conseil d'État a jugé que cette annulation implique nécessairement que le titulaire du droit de préemption, s'il n'a pas entre-temps cédé le bien illégalement préempté, prenne toute mesure afin de mettre fin aux effets de la décision annulée. Il lui appartient à cet égard, et avant toute autre mesure, de s'abstenir de revendre à un tiers le bien illégalement préempté. Il doit, en outre, proposer à l'acquéreur évincé, puis, le cas échéant, au propriétaire initial d'acquérir le bien à un prix visant à rétablir, autant que possible et sans enrichissement sans cause de l'une quelconque des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. S'il est saisi d'une demande en ce sens, le juge pourra prescrire à l'auteur de la décision annulée de prendre ces mesures (CE, 26 février 2003, Bour, n 231558). Toutefois, le titulaire du droit de préemption est cependant dispensé de formuler une telle proposition d'acquisition en cas d'« atteinte excessive à l'intérêt général », par exemple lorsqu'une voie publique a été réalisée sur le bien illégalement préempté. En l'absence de mise en oeuvre spontanée de ces mesures par le titulaire du droit de préemption, ou si le juge n'est pas saisi d'une demande tendant à les mettre en oeuvre, le vendeur peut alors rechercher la responsabilité du titulaire du droit de préemption, notamment pour la différence entre le prix initial et le prix proposé par ce dernier. L'acquéreur peut, quant à lui, être indemnisé des préjudices qu'il a pu subir, mais ces derniers seront en pratique plus limités (frais engagés pour la réalisation du projet abandonné, privation des bénéfices raisonnablement escomptés...). Dans les deux hypothèses, les règles habituelles de la responsabilité administrative sont alors applicables, notamment l'obligation de démontrer un préjudice direct et certain, ainsi qu'un lien de causalité entre l'illégalité de la décision et ce préjudice.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40863

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 février 2009, page 947

Réponse publiée le : 23 mars 2010, page 3337