

Jurisprudence / Urbanisme

Par **Gilles Le Chatelier**,
avocat associé, cabinet Adalys



Retrouvez notre service *Analyses de jurisprudence*
www.lemoniteur.fr/service/jurisprudence/recherche

Droit de préemption

Seule une erreur substantielle dans la DIA interrompt le délai pour préempter un bien

Une commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur un terrain constitué d'un bâtiment endommagé que le céder ait engagé à démolir avant la vente du terrain. Cette mention était précisée dans la DIA. La commune a demandé au propriétaire de lui envoyer une nouvelle DIA mentionnant la vente d'un terrain nu et non bâti. Après réception de cette nouvelle DIA, elle a décidé d'exercer son droit de préemption quelques jours avant la fin du délai de deux mois courant à compter de cette DIA rectifiée, mais après l'expiration du délai de deux mois de la DIA initiale.

Question

Cette décision était-elle tardive ?

Réponse

Oui. Lorsqu'une DIA est entachée d'une erreur substantielle portant sur la consistance du bien objet de la vente, son prix ou les conditions de son aliénation, le délai de deux mois pour exercer le droit de préemption ne court qu'à compter de la réception par l'administration d'une DIA rectifiée. En revanche, si la DIA est simplement imprécise ou incomplète, le délai est suspendu et il reprend à compter de la réception des documents demandés par le titulaire du droit de préemption. En l'espèce, la DIA initiale ne comportait aucune erreur substantielle ; le délai de deux mois n'avait donc pu être prorogé par la demande de la commune.

CE, 7 novembre 2025, n°500233, mentionné aux Tables.

Contentieux

Dans les zones tendues, pas d'appel en cas de recours contre un sursis à statuer

Le maire d'une commune située en zone tendue a opposé un sursis à statuer à une demande de permis de construire un immeuble. Il estimait que le projet était de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi, en cours d'élaboration. Le pétitionnaire a attaqué cette décision devant le tribunal administratif qui l'a annulée. La commune a fait appel. La cour administrative d'appel a estimé que ce recours relevait de la compétence du Conseil d'Etat et lui a transmis le dossier.

Question

Le recours contre un sursis à statuer peut-il faire l'objet d'un appel ?

Réponse

Non. Pour le Conseil d'Etat, une décision de sursis à statuer doit être regardée comme un refus d'autorisation ou une opposition à déclaration préalable au sens de l'article R.811-1 du Code de justice administrative. Cet article prévoit, à titre temporaire jusqu'à fin 2027, la compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs saisis de recours contre les autorisations de construire et de lotir et contre les refus lorsque les projets sont implantés sur des communes situées en zone tendue. L'objectif est d'accélérer la réalisation d'opérations de constructions en réduisant le délai de recours contentieux. En l'espèce, l'action de la commune contre le jugement présentait le caractère d'un pourvoi en cassation.

CE, 1^{er} octobre 2025, n°498169, mentionné dans les tables du recueil Lebon.

Demande de permis

La localisation du projet sur le domaine privé communal n'a pas d'incidence sur les pièces à joindre au dossier

Des tiers ont contesté un permis de construire délivré à une société pour réaliser un ensemble de logements sur un terrain appartenant au domaine privé de la commune. La société avait attesté de sa qualité pour présenter la demande de permis mais aucune délibération du conseil municipal ne l'avait autorisée à déposer un dossier. Le tribunal administratif a annulé le permis, estimant que l'absence de délibération empêchait la société de faire valoir des droits à déposer une demande.

Question

Une telle circonstance constitue-t-elle une irrégularité ?

Réponse

Non. Les demandes de permis de construire doivent seulement comporter l'attestation du pétitionnaire précisant que celui-ci remplit les conditions définies à l'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, sous réserve de la fraude, le pétitionnaire qui fournit une telle attestation doit être regardé comme ayant qualité pour présenter sa demande. La circonstance que le projet appartienne au domaine privé d'une commune est, à elle seule, sans incidence sur les pièces à produire par le pétitionnaire. L'absence de délibération du conseil municipal n'était donc pas en soi de nature à établir que le pétitionnaire ne pouvait faire valoir aucun droit pour déposer un dossier.

CE, 28 octobre 2025, n°497933, mentionné aux Tables.