

Extraits de jurisprudence

Le maire peut motiver sa décision de préemption par référence à un PLH mais à la condition qu'il soit précis.

Par une décision du 8 mars 2006, le maire de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis) a décidé de préempter un immeuble que son propriétaire vendait. L'acquéreur évincé attaque cette décision. De façon classique, la cour administrative annule la décision pour manque de motivation, c'est-à-dire de précision sur le projet envisagé (article L.210-1 et L.300-1 du CU). La motivation est plus aisée quand la préemption vise à mettre en application une politique locale de l'habitat : dans ce cas, la commune peut motiver sa décision de préemption en se référant précisément au contenu des délibérations instituant cette politique.

Or, dans sa situation, le maire s'est borné à faire état de considérations générales sur l'aménagement du quartier environnant l'immeuble. Certes, il a visé les délibérations du 17 juin 1999 approuvant le PLH et du 15 décembre 2005 instaurant un périmètre d'études dans ce secteur mais sans se référer aux dispositions contenues dans ces délibérations, et sans préciser l'objet pour lequel il entendait préempter le bien litigieux.

Le juge aurait considéré que la décision de préemption était suffisamment motivée si les délibérations auxquelles le maire se référait permettaient d'identifier la nature de l'action ou l'opération d'aménagement poursuivie, eu égard, notamment, aux caractéristiques du bien préempté et au secteur géographique dans lequel il se situe. Tel n'était pas le cas. Il en résulte que le maire n'a pas suffisamment motivé sa décision (CAA Versailles 27 mai 2010).

La commune ne peut pas motiver une décision de préemption sur un projet hypothétique

Par une décision du 28 décembre 2006, le maire de Chelles (Seine-et-Marne) décide d'exercer le DP de la commune. Saisi d'un recours, le Conseil d'Etat annule cette décision parce que, au moment où elle a été prise, le maire ne l'a pas motivée par la nécessité de mener à bien un projet arrêté (article L.210-1 du CU). Dans sa décision, le maire relève que la situation du bien à proximité du centre culturel en face au nouveau quartier de l'Aulnoy constitue un emplacement stratégique pour l'aménagement urbain. Il indique ensuite qu'y seront réalisés des équipements publics pour accueillir des services publics mais sans préciser la nature du projet pour lequel le DP est exercé. La commune soutient que la préemption s'inscrit dans un projet de transfert du siège de la CC de Marne et Chantierine en centre-ville, le terrain préempté servant de réserve foncière permettant d'anticiper les évolutions de cet EPCI. Mais, à la date de la décision de préemption, le lieu d'implantation du futur siège de la CC en centre ville ou dans la zone d'activités de la Tuilerie n'étaient pas encore déterminé. En définitive, la commune n'établit pas la réalité d'un projet concret d'action ou d'opération d'aménagement (CE 7 mai 2010).

La commune ne peut pas motiver une préemption par une simple référence au programme électoral exposé par le maire élu.

Par une décision du 13 janvier 2000, le maire de Monfort-L'Amaury (Yvelines) a décidé de préempter une maison. La cour administrative juge qu'il a eu tort, la commune n'ayant pas à la date de la décision de préemption un projet précis rendant nécessaire cette préemption. Le maire fait valoir que son programme, lors de l'élection municipale, mentionnait divers projets de nature à développer le tourisme et que le bien préempté se situe à proximité de l'ancienne maison de Maurice Ravel ainsi que de la nouvelle maison du tourisme. Mais, cela n'établit pas, qu'elle disposait, à la date de la préemption attaquée, d'un réel projet d'aménagement (art L.210-1 et L.300-1 du CU). Peu importe que la commune ait utilisé le local des antiquaires. En effet, la légalité d'une décision administrative s'apprécie au jour où elle a été prise : le juge ne prend pas en considération les événements postérieurs (CAA Versailles 24 juin 2010).

La commune ne peut pas exercer son DP pour créer une servitude de passage

Le CM de Lons-le-Saunier a décidé d'exercer de DP sur une parcelle pour créer une servitude de passage au profit de l'ancien immeuble du Sernam, afin de sécuriser l'accès à cette parcelle. Saisie d'un recours par l'acquéreur évincé, la cour administrative constate que cette volonté répond à un objectif d'intérêt général. Mais, ce n'est pas une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du CU qui pourrait justifier une décision de préemption (CAA Nancy 1^{er} juillet 2010).

La commune peut exercer son DP pour mener une politique d'habitat : le projet doit être précis mais pas nécessairement arrêté dans le PLU à un endroit déterminé.

Par une décision du 25 octobre 2006, le maire de Mallemoisson (Alpes-de-Haute-Provence) préempte une parcelle que son propriétaire vendait. L'acquéreur évincé attaque cette décision, estimant qu'elle n'est pas suffisamment motivée. Rappelons que lorsque la commune décide d'exercer le DPU, elle doit motiver sa décision par un projet précis existant au moment où elle exerce le droit (art L.210-1 du CU). Le droit de préemption peut être exercé pour mener à bien une opération d'aménagement dont la liste est donnée par l'article L.300-1 du CU. Parmi ces opérations figure un programme d'habitat. C'est en vue de mener un tel projet que la commune avait décidé de préempter. Dans sa décision, le maire vise le projet de la municipalité de réaliser des logements sociaux en accession à la propriété. Une lettre adressée au maire le 19 octobre 2006 par la société constructrice et la tenue de réunions de travail, les 24 février et 24 mai 2006, attestent que la commune avait engagé depuis plusieurs mois une politique locale de l'habitat et travaillait à la définition d'un projet de construction de logements sociaux, plus particulièrement sur les parcelles cadastrées 756 et 167. La réalité du projet de la commune de développer l'habitat social, et notamment sur le terrain préempté, est ainsi établie.

Le justiciable estimait également que la commune avait méconnu les dispositions de l'article L.211-1 qui précisent que dans les communes dotées d'une carte communale, la délibération instituant le DPU doit préciser, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. La cour administrative rejette cet argument puisque la commune est dotée d'un POS et non d'une carte (CAA Marseille 4 juin 2010).

Une commune peut préempter un terrain au détriment d'une entreprise pour le revendre à une autre entreprise.

La solution suivante peut surprendre. Dans le but de développer son activité, une société a signé, le 16 octobre 2002, une promesse de vente portant sur un terrain situé dans la zone artisanale et industrielle de la commune de Briançon (Hautes-Alpes). Par un arrêté du 4 mars 2003, le maire a exercé le DPU de la commune sur ce terrain, pour le revendre à une autre entreprise afin que cette dernière puisse maintenir et développer ses activités et le niveau d'emploi correspondant. L'entreprise évincée attaque cette décision. Le Conseil d'Etat rappelle que la commune peut exercer son DPU (art L.210-1 du CU) pour une opération d'aménagement mentionnée à l'article L.300-1. Parmi ces opérations figurent le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques. Le Conseil d'Etat estime que la commune peut exercer son DPU alors même que l'acquéreur évincé justifie d'un projet pouvant également concourir aux objectifs poursuivis par la collectivité titulaire du DP. Le Conseil d'Etat ajoute que la commune peut rétrocéder un bien préempté à une entreprise afin de lui permettre de développer son activité conformément aux dispositions précitées, même si cette rétrocession n'est pas déterminante pour le maintien du niveau de l'activité salariée dans la commune (CE 16 juillet 2010).

La préemption doit reposer sur un motif réel mais pas forcément certain quand elle est prise.

Lorsque la commune décide de préempter, elle doit motiver sa décision par la volonté de réaliser un projet précis (art L.210-1 du CU). L'imprécision rend la préemption illégale ; en cas de contentieux, la commune ne peut pas sauver sa préemption en la motivant, devant le juge, a posteriori (CAA Paris 18 mai 1995, commune du Kremlin-Bicêtre).

Toutefois, la jurisprudence a apporté des indications sur le degré de précision requis. Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé qu'il suffisait que le projet soit suffisamment réel et que sa nature apparaisse dans la décision de préemption, même si ses caractéristiques n'étaient pas définies avec précision (CE 7 mars 2008, commune de Meung-sur-Loire). Le projet n'a donc plus à être suffisamment « précis et certain » comme auparavant, mais devra néanmoins être réel ; cette réalité du projet peut être établie, soit par des éléments démontrant son antériorité (lettres, discours, études techniques), soit par des précédents démontrant qu'il s'insère dans une politique dont il est l'une des manifestations et qui rendent sa réalisation quasi certaine (initiatives concrètes menées dans le secteur concerné).

La commune ne peut pas préempter pour créer un espace naturel sensible si la parcelle doit accueillir des éoliennes

Le CM de Montmiral (Drôme) a décidé de préempter un bois de 61 hectares.

Il s'est substitué au département, comme l'autorise l'article L.142-3, lorsque ce dernier n'exerce pas son DP. Le département peut, en effet, préempter pour mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non (art L.142-1 du CU). Toutefois, la commune ou le département ne peuvent pas affecter les terrains préemptés à n'importe quel usage : ils doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel : l'aménagement doit être compatible avec la sauvegarde des sites, des paysages et des milieux naturels (art L.142-10). Pour motiver sa préemption, le CM a relevé que les parcelles s'inscrivaient dans la zone de préemption de 648 hectares précédemment délimitée par le département qui avait reconnu, comme espace naturel sensible, ce site déjà répertorié au titre de ZNIEFF en raison de son intérêt paysager et de la présence d'espèces animales et végétales rares. Pour appuyer sa décision, le CM a énoncé quatre motifs : les parcelles jouxtent la forêt communale qui pourra ainsi être agrandie, l'intérêt de préserver un site naturel peut faire l'objet d'une ouverture au public raisonnée, les zones humides seront maintenues ce qui protégera la ressource en eau, enfin un plan de gestion et d'ouverture au public conciliera les intérêts des différents usagers notamment les chasseurs et les randonneurs. La cour administrative, saisie d'un recours, estime que la commune ne peut pas affecter le bois au public comme l'exige le code.

En effet, la forêt est concernée par un projet d'installation de 9 grandes éoliennes conduit par la CC du Pays de Romans et qui a donné lieu à un appel d'offres en décembre 2004. Ce projet est incompatible avec l'ouverture au public de la partie de la forêt correspondant à un large rayon autour des pylônes. La commune ne pouvait donc pas utiliser le DP prévu à l'article L.142-1 précité, puisque, du fait de la présence de ces éoliennes, elle ne pourra pas, comme l'exige l'article L.142-10, ouvrir ces terrains au public. Cela rend la délibération du CM du 1^{er} mars 2005 illégale (CAA Lyon 30 novembre 2010).

Si la commune ne transmet pas dans les deux mois sa décision de préemption au préfet, cela vaut renonciation à la préemption

Par une décision du 8 mars 2006, notifiée le 21 mars 2006, la Commune de Sevra (Seine-Saint-Denis) a décidé d'exercer son DP sur un bien immobilier que son propriétaire vendait. Saisie d'un recours contre cette décision, la cour administrative l'annule. La commune est avertie de la vente par une DIA. Si elle garde le silence pendant 2 mois à compter de la réception de la DIA, cela vaut renonciation à l'exercice du DP (article L.213-2 du CU). La commune doit notifier sa décision au propriétaire par lettre avec AR, par acte d'huissier ou par dépôt contre décharge (art.L.213-25). En outre, pour être exécutoire, la décision de préemption doit être transmise au préfet (art.L.2131-1 et L.2122-22 du CGCT). L'absence de réception de la décision de préemption par le propriétaire et le préfet dans le délai de 2 mois fait naître une décision de renonciation à l'exercice du DPU qui est créatrice de droits et insusceptible d'être légalement retirée.

La commune est alors dessaisie du pouvoir d'exercer à nouveau ce droit pour le même objet. Or, dans cette affaire, la ville de Sevran a reçu la DIA le 11 janvier 2006. Ainsi, le délai de 2 mois dont elle disposait, expirait le 11 mars 2006. Certes, la ville a pris sa décision de préemption le 8 mars 2006 et a adressé un courrier le même jour au notaire du vendeur. Mais cette décision n'a été transmise au préfet que le 14 mars 2006. La décision de préemption était dépourvue d'effet exécutoire à la date d'expiration du délai de 2 mois (CAA Versailles 18 novembre 2010).

La commune doit motiver sa décision par un projet précis au moment où elle statue

Par un arrêté du 19 août 2009, le maire de Culhat (Puy-de-Dôme) décide de préempter une parcelle constituée d'un terrain et d'un immeuble au prix fixé à 137 000 € dans la DIA du même jour. La cour administrative juge cette décision légale. Contrairement à ce que soutient l'acquéreur évincé, la commune a bien, comme l'exige l'article L.210-1 du CU, motivé sa décision par un projet d'aménagement existant à la date où elle a pris sa décision : la délibération du CM, comme l'arrêté du maire décidant la préemption de la parcelle sont motivés par la volonté de la commune d'installer la mairie dans les locaux qui ont fait l'objet d'une DIA.

Une attestation d'architecte indique que la commune lui a confié une étude d'esquisse pour le déplacement de la mairie dans les locaux du bien préempté, en juillet 2009. Il existait donc, à cette date un projet d'aménagement répondant aux exigences de l'article L.210-1 du CU (CAA Lyon 21 décembre 2010).

Si le maire n'a pas reçu délégation en matière de préemption, il doit consulter le CM même s'il n'a pas l'intention de préempter

En principe, c'est le CM qui est titulaire du DP. Pour qu'il puisse exercer ce droit, il doit être averti des DIA. Le maire doit donc consulter le CM sur une DIA alors même qu'il n'envisage pas de préempter. Rappelons, toutefois, que le maire peut, par délégation du CM, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat, d'«exercer, au nom de la commune, les DP, que la commune en soit titulaire ou délégataire...dans les conditions que fixe le CM (art.L.2122-22-15° du CGCT). Dans l'hypothèse d'une délégation cette fois, bien entendu, le maire n'a plus à saisir le CM des DIA avant de décider de ne pas exercer la préemption (CE 12 novembre 2009).

Une commune ne peut pas préempter pour réaliser un bâtiment destiné aux services techniques

Le CM de Vers-lès-Chartes (Eure-et-Loir) a autorisé son maire à préempter un terrain soumis au DPU (article L.210-1 du CU). Mais, la commune ne peut utiliser ce droit que pour réaliser une opération d'aménagement au sens de l'article L.300 -1 du CU. Or, dans cette affaire, elle n'a pas motivé sa décision par la volonté de réaliser une telle opération : selon la délibération, il s'agit de concrétiser un projet de construction d'un hangar communal permettant d'entreposer le matériel des services techniques.

Même si la commune soutient que le bâtiment projeté a également vocation à abriter le matériel des associations de la commune, cela ne ressort d'aucune pièce du dossier. Une telle construction, qui a exclusivement vocation à être utilisée par les services technique communaux, ne peut être qualifiée d'opération d'aménagement ayant pour objet de réaliser un équipement collectif (CAA Nantes 12 juin 2015).

Une commune dotée d'une carte communale peut instituer le DPU et l'utiliser pour créer un établissement d'accueil des personnes âgées

Par une délibération du 3 février 2012, le CM d'Aulas (Gard) a exercé le DP de la commune sur une parcelle que son propriétaire vendait. Le propriétaire conteste cette décision.

La cour administrative rejette le recours : par une délibération du 8 mars 2011 le CM d'Aulas, commune dotée d'une carte communale, a institué un DP, sur le fondement de l'article L.211-1 du CU, couvrant un périmètre de 16 parcelles, dans la perspective d'agrandir un jardin public et de réaliser une petite structure d'hébergement pour personnes âgées.

Cette délibération mentionne donc un objet précis dans un périmètre déterminé au sens des dispositions précitées de l'article L.211-1 du CU. Par conséquent, le propriétaire ne peut pas soutenir que la délibération du 8 mars 2011 n'était pas suffisamment motivée, ni que la délibération attaquée du 3 février 2012, qui vise et se réfère expressément à la délibération du 8 mars 2011, aurait insuffisamment précisé l'objet en vu duquel la préemption était exercée.

La préemption vise bien à réaliser une opération d'aménagement telle qu'elle est définie à l'article L.300-1 du CU, seule opération pouvant justifier l'exercice du DPU. Enfin, le projet en vue duquel la préemption a été décidée vise à la réalisation d'une structure d'hébergement pour personnes âgées et l'agrandissement d'un jardin public. Il s'agit là d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du CU qui vise les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (CAA Marseille 12 juin 2015).

L'acquéreur évincé n'obtiendra pas réparation si la décision de préemption n'était pas motivée mais reposait sur un projet d'intérêt général.

La commune de Sanary (Var) a décidé de préempter un terrain qu'un hôtelier souhaitait acquérir. Cet hôtelier a introduit un recours pour excès de pouvoir contre la décision de préemption et a obtenu son annulation.

Par un arrêt du 19 octobre 2006, la cour administrative d'appel de Marseille l'a annulée pour défaut de motivation et a enjoint la commune de proposer à l'acquéreur d'acheter le bien irrégulièrement préempté dans un délai de 2 mois. L'hôtelier a introduit une action en responsabilité contre la commune pour obtenir réparation du préjudice que lui a causé cette préemption illégale. La cour administrative rappelle tout d'abord un principe classique : lorsqu'une commune prend une décision illégale, cela constitue une faute qu'elle devra réparer si la victime lui démontre qu'elle a subi un préjudice. La cour ajoute que l'acquéreur évincé ne peut pas prétendre à réparation s'il apparaît que la décision de préemption annulée pour un vice de forme, reposait sur des motifs de fond légaux. C'était le cas dans cette affaire : le maire n'avait pas motivé sa décision. Mais, il avait décidé de préempter l'immeuble pour agrandir l'école maternelle voisine. La préemption était donc fondée sur un but d'intérêt général conformément à ce qu'exige l'article L.210-1 du CU (CAA Marseille 2 novembre 2015).

Un projet de construction de 35 logements sociaux, eu égard à son ampleur et à sa consistance, présente le caractère d'une action ou d'une opération d'aménagement

Par une décision du 4 août 2011, le maire de Choisy-le-Roi (Val-de-Marne) a décidé de préempter un immeuble que son propriétaire vendait. La commune souhaitait réaliser sur la parcelle un programme d'habitation sociale de 35 logements. L'acquéreur évincé attaque cette décision pour défaut de motivation. Rappelons qu'aux termes de l'article L.210-1 du CU, lorsque la commune décide de préempter une parcelle soumise au DPU, elle doit motiver sa décision par un projet d'intérêt général défini à l'article L.300-1 du CU. Selon cet article, « sont des actions ou opérations d'aménagement celles ayant notamment pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ». Il résulte de ces dispositions que, pour exercer le DP, la commune doit justifier, à la date à laquelle elle l'exerce, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L.300-1 du CU, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date.

Selon le Conseil d'Etat, un projet de construction de 35 logements sociaux, eu égard à son ampleur et à sa consistance, présente, par lui-même, le caractère d'une action ou d'une opération d'aménagement. La politique locale de l'habitat entre dans les objets énumérés par les dispositions précitées de l'article L.300-1 du CU. Sa mise en œuvre peut, en conséquence, justifier l'exercice du DP. La construction de 35 logements sociaux relève bien d'une politique locale de l'habitat. Peu importe que la commune de Choisy-le-Roi ait atteint les objectifs fixés par les dispositions de l'article L.302-5 du CCH en termes de logements locatifs sociaux (CE 2 novembre 2015).

Si la commune n'a pas indiqué dans la DIA le prix auquel elle souhaite acheter le bien, la DIA n'empêche pas la vente

Le maire de Chamblet (Allier) a décidé, le 2 août 2013, de préempter une parcelle. L'acquéreur évincé attaque cette décision. Le notaire a informé la commune de la vente par une DIA, dont la commune a accusé réception le 26 juin 2013. Le maire a retourné, le 2 août 2013, le formulaire cerfa n° 10072-02, dont la rubrique K (« cadre réservé au titulaire du DP ») était revêtue de la mention : 'la commune décide d'appliquer son DP sur les parcelles', datée du 2 août 2013, et sous laquelle étaient apposés le cachet et la signature du maire. Enfin, le 27 août 2013, le CM a adopté une délibération, au terme de laquelle il a décidé de l'acquisition de ces parcelles, au prix de 38 000 euros et autorisé le maire à signer l'acte à intervenir. La cour administrative constate que la mention, apposée sur la DIA par le maire le 2 août 2013, selon laquelle 'la commune décide d'appliquer son DP sur les parcelles', n'indiquait pas de prix.

Dès lors, faute d'indication, dans le délai de 2 mois suivant la DIA prévu à l'article L.213-2 du code de l'urbanisme, sur le prix auquel la commune envisageait d'acquérir la parcelle, l'acte du maire, matérialisé par la mention manuscrite apposée le 2 août 2013 sur le formulaire de DIA, ne pouvait avoir pour effet de s'opposer à ce que le compromis de vente soit mis à exécution (CAA Lyon 8 mars 2016).

La préemption est légale si la commune la motive par un projet d'aménagement, même si ses caractéristiques précises ne sont pas encore arrêtées.

Par un arrêté du 17 juin 2011, le président de la communauté urbaine d'Alençon (Orne) a décidé d'exercer le DP sur des parcelles situées sur le territoire de la commune de Saint-Paterne (Sarthe). L'acquéreur évincé conteste cette décision. Rappelons que pour que la préemption soit légale, il faut que la commune (ou ici la communauté urbaine) l'exerce pour une opération d'aménagement d'intérêt général telles qu'elles sont énumérées 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. La commune doit également faire apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.

Dans cette affaire, ces deux conditions étaient remplies : d'une part, la communauté urbaine a mis en œuvre le DPU en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement dans le secteur du Lavoir où sont situées les parcelles, l'arrêté précisant que le projet consiste à développer l'offre de logements par la construction de 10 logements et la requalification des logements existants, et à implanter de nouvelles activités économiques à travers la création d'un équipement commercial d'une surface de 3000m². L'arrêté contesté fait donc apparaître la nature du projet en vue duquel la communauté urbaine a exercé son DP. Par ailleurs, par une délibération du 20 novembre 2008, la communauté urbaine a approuvé la révision simplifiée du PLU de la commune de Saint Paterne. Le rapport de présentation mentionne que la communauté urbaine souhaite réaliser, sur les parcelles en litige, un projet d'aménagement d'ensemble du secteur du Lavoir comportant l'implantation de logements et de surfaces commerciales, la révision procédant notamment à la création d'une zone d'urbanisation future IAUc destinée à permettre la mise en œuvre de ce projet. En outre, un permis de construire cet équipement commercial a été délivré le 29 décembre 2009. La communauté urbaine d'Alençon justifie donc, à la date de l'arrêté contesté, de la réalité d'un projet d'aménagement (CCA Nantes 20 avril 2016).

Si la préemption est annulée pour incompétence ou vice de forme, la commune n'a normalement pas causé de préjudice qu'elle devrait réparer

La commune de Marseille (Bouches-du-Rhône) a exercé son DP que le propriétaire conteste. Le tribunal administratif puis la cour administrative d'appel lui ont donné raison et ont annulé la préemption.

Le propriétaire demande ensuite réparation du préjudice que lui a causé cette décision illégale. La cour administrative rappelle les règles d'indemnisation : en principe, toute préemption illégale constitue une faute qui engage la responsabilité de la commune mais le vendeur ou l'acquéreur évincé n'obtiendront réparation que si le préjudice qu'ils invoquent découle de l'illégalité qui a été commise. La cour constate ensuite que la décision de préemption a été jugée illégale parce que prise par une autorité incompétente. Mais elle a été motivée par la nécessité de réaliser une opération d'aménagement qui, en vertu de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, peut justifier une décision de préemption : il s'agissait de constituer un « pôle logistique technique », afin de regrouper des services techniques de la commune de Marseille. L'illégalité commise (incompétence) n'a donc pas causé de préjudice à l'acquéreur ou au vendeur. A ce titre, ils ne peuvent pas prétendre à indemnité (CCA Marseille 19 mai 2016).