

Paris Sud Aménagement

Les chroniques

Petit concentré digeste de l'actualité juridique en
matière d'aménagement et de commande
publique



Paris Sud
aménagement

Créateurs de territoires urbains

Avril 2026

Reposez-vous sur nous,
Paris Sud Aménagement a étudié
les actualités pour vous

La loi, le droit, ma foi ?

JURISPRUDENCE

URBANISME

CE, 13 février 2026, n°501671 : Lotissement - La condition suspensive fait le transfert et la cristallisation des règles d'urbanisme.

COMMANDE PUBLIQUE

CE, 13 février 2026, n°501708 : Seul en lice...mais pas sans chance.

CAA de Lyon, 5 juin 2025, n°23LYO2923 : VEFA Publique – attention à la requalification en marché de travaux.

PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

CE, 13 février 2026, n°493669 : Convention d'Occupation Précaire: Fin anticipée, indemnisation ajustée.

ACTES ADMINISTRATIFS

Cours de Cassation, 3^{ème} Civ., 22 janvier 2026, n°24-13.284 : Expropriation – vérifier sans juger.

URBANISME - Lotissement : la condition suspensive fait le transfert et la cristallisation des règles d'urbanisme



Conseil d'État, 13 février 2026, n°501671

Contexte : Une opération de division foncière était assortie d'une **condition suspensive**, tenant notamment à l'obtention d'un permis de construire.

Les parties soutenaient que, faute de transfert immédiat et définitif de propriété ou de jouissance, **l'opération ne pouvait être qualifiée de lotissement**.

La question posée était donc de **déterminer si un transfert de propriété soumis à condition suspensive pouvait être regardé comme suffisant pour caractériser un lotissement** — et, en conséquence, pour fixer le moment de cristallisation des règles d'urbanisme.

Rappel : Constitue un lotissement toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, accompagnée d'un transfert de propriété ou de jouissance des lots.

En pratique, cette qualification intervient fréquemment alors même que :

- Les actes de cession sont assortis de conditions suspensives,
- Les travaux d'aménagement sont déjà achevés, sans que cela suffise à différer juridiquement la division.

Cette qualification est déterminante, car elle conditionne :

- Le régime d'autorisation applicable,
- Mais surtout le moment de cristallisation des règles d'urbanisme, enjeu central pour la sécurisation des projets.

Apport de la décision : Le Conseil d'État adopte une lecture particulièrement structurante en jugeant que le transfert doit être regardé comme acté dès lors qu'il est juridiquement organisé.

Surtout, il précise que ce transfert est considéré comme acté même s'il est assorti d'une condition suspensive, telle que celle tenant à l'obtention d'un permis de construire.

Cette solution est confirmée et précisée par le Conseil d'État lui-même. Pour la cristallisation des règles d'urbanisme, la condition tenant au transfert doit être regardée comme satisfaite dès lors que ce transfert a été acté, peu importe :

- Qu'il produise ses effets à une date ultérieure,
- Qu'il soit assorti d'une condition suspensive.

Autrement dit, le moment déterminant n'est pas celui de la réalisation du transfert, mais celui de son engagement juridique.

Il en résulte que :

- La division foncière est juridiquement constituée dès cet acte,
- Et **les règles d'urbanisme se cristallisent à cette même date**, sans que les parties puissent en différer les effets par un jeu contractuel.

COMMANDE PUBLIQUE - Seul en lice...mais pas sans chance



Conseil d'État, 13 février 2026, n°501708

Contexte : À l'issue d'une procédure de passation, un candidat évincé sollicitait une indemnisation, alors que **son offre était la seule offre régulière en lice**, l'offre concurrente ayant été jugée irrégulière.

La cour administrative d'appel avait considéré que les insuffisances de cette offre suffisaient à exclure toute chance de remporter le contrat, privant ainsi le candidat de toute indemnisation.

La question posée était donc de **savoir si un candidat peut être regardé comme dépourvu de toute chance de succès alors même que son offre constituait la seule offre régulière.**

Rappel : Le **candidat irrégulièrement évincé peut obtenir réparation** s'il démontre :

- Soit qu'il avait des chances sérieuses d'obtenir le marché (indemnisation du manque à gagner),
- Soit une simple chance (indemnisation des frais de candidature).

L'appréciation de cette chance relève du juge, au regard des caractéristiques de l'offre.

Décision :

Le Conseil d'État censure le raisonnement de la cour administrative d'appel pour erreur de droit. Il juge qu'un candidat ne peut être regardé comme dépourvu de toute chance de succès lorsque :

- L'offre concurrente est irrégulière et doit être écartée,
- Et que son offre constitue, dès lors, la seule offre régulière en lice.

En effet, dans une telle configuration, **l'acheteur ne dispose en principe que de deux options :**

- Accepter l'offre régulière,
- Ou renoncer à conclure le contrat pour **un motif d'intérêt général.**

Dès lors, les insuffisances de l'offre ne peuvent, à elles seules, justifier une absence totale de chance, comme l'avait retenu la cour.

Le Conseil d'État rappelle ainsi que la notion de perte de chance ne peut être neutralisée par une appréciation abstraite de la qualité de l'offre, dès lors que celle-ci était en situation de pouvoir être retenue.

Il annule en conséquence l'arrêt et renvoie l'affaire au fond.

COMMANDE PUBLIQUE

VEFA Publique : attention à la requalification en marché de travaux

Cour Administrative d'Appel de Lyon, 5 juin 2025, n°23LYO2923



Contexte : Une collectivité avait conclu un contrat présenté comme une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) afin de réaliser un équipement immobilier. **Ce montage permettait, en apparence, d'échapper aux règles de la commande publique applicables aux marchés de travaux.**

Le contrat a été contesté, au motif qu'il ne s'agissait pas d'une véritable VEFA mais d'un **marché public déguisé.**

La question posée au juge était donc de savoir dans quelles conditions une VEFA peut être requalifiée en marché public de travaux, et donc soumise aux obligations de mise en concurrence.

Rappel : La VEFA est un contrat de droit privé par lequel un acquéreur (qui peut être une personne publique sous certaines conditions) devient propriétaire d'un immeuble à construire, au fur et à mesure de son édification.

Toutefois, en droit de la commande publique, un tel contrat peut être **requalifié en marché de travaux** lorsque :

- L'ouvrage est réalisé pour répondre aux besoins spécifiques de la personne publique,
- et que celle-ci exerce une influence déterminante sur sa conception.

Apport de la décision : La Cour administrative d'appel de Lyon confirme la requalification du contrat en marché public de travaux.

Elle relève notamment que :

- Le **projet répondait à un besoin précisément** défini par la collectivité,
- La personne publique avait exercé **une influence significative sur la conception** de l'ouvrage (choix techniques, fonctionnalités, adaptation aux besoins),
- Le montage contractuel **visait en réalité à confier la réalisation d'un ouvrage déterminé.**

Dans ces conditions, la qualification de VEFA est écartée au profit de celle de marché public, avec toutes les conséquences associées (**notamment en matière de publicité et de mise en concurrence**).

Cette décision illustre la vigilance du juge face aux montages contractuels destinés à contourner les règles de la commande publique.

PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

Convention d'Occupation Précaire : fin anticipée, indemnisation ajustée

Conseil d'État, 13 février 2026, n°501708



Contexte : Une autorisation d'occupation du domaine public avait été **résiliée unilatéralement pour motif d'intérêt général**.

Son titulaire sollicitait une indemnisation, notamment au titre du préjudice économique subi du fait de **l'interruption anticipée de l'exploitation**.

La question posée était donc de **déterminer l'étendue des droits indemnitaires** du titulaire d'une autorisation domaniale en cas de résiliation anticipée.

Rappel : Les autorisations d'occupation du domaine public sont précaires et révocables.

Toutefois, leur résiliation pour motif d'intérêt général ouvre droit à indemnisation, à condition que les préjudices invoqués soient directs et certains.

Apport de la décision :

Réglant l'affaire au fond, le Conseil d'État précise de manière structurée **les postes de préjudice indemnissables**.

Il retient tout d'abord l'indemnisation de la **perte des bénéfices attendus** de l'exploitation, dès lors que celle-ci était conforme aux stipulations de la convention.

S'y ajoutent :

- Les **dépenses qui auraient dû être couvertes** au terme normal de la convention,
- Et en particulier **l'amortissement des immobilisations** liées aux droits réels consentis à l'occupant.

Lorsque ces investissements n'ont pu être totalement amortis du fait de la résiliation anticipée, **l'indemnisation couvre la fraction non amortie des immobilisations non transférables**.

Enfin, le Conseil d'État valide également l'indemnisation du **surcoût de loyer supporté par le cocontractant** pour poursuivre son activité dans d'autres locaux, et ce jusqu'au terme normal de la convention.

La décision confirme ainsi **une approche concrète et économique du préjudice**, visant à replacer l'occupant dans la **situation où il se serait trouvé en l'absence de résiliation anticipée**.

ACTES ADMINISTRATIFS

Expropriation : vérifier sans juger

Cour de cassation, 3^{ème} Civ. 22 janvier 2026, n°24-13.284



Contexte : Dans cette affaire, était contestée la **régularité d'un arrêté préfectoral** pris dans le cadre d'une procédure d'expropriation, au motif que son signataire ne justifiait pas **d'une délégation de signature régulière**.

La question posée au juge était donc de savoir dans quelle mesure le juge de l'expropriation peut contrôler la délégation de signature du préfet : doit-il seulement en vérifier l'existence ou peut-il en apprécier la légalité ?

Rappel : Les actes pris dans le cadre d'une procédure d'expropriation doivent être signés par une autorité compétente.

En cas de délégation de signature, celle-ci doit exister et être régulièrement établie.

Toutefois, la procédure d'expropriation met en jeu une articulation particulière entre juge judiciaire (juge de l'expropriation) et juge administratif.

Apport de la décision : La Cour de cassation apporte une précision importante en délimitant strictement l'office du juge de l'expropriation.

Elle juge que **celui-ci doit se borner à vérifier l'existence de la délégation de signature**, c'est-à-dire s'assurer que le signataire disposait bien, en apparence, d'une habilitation.

En revanche, **il ne lui appartient pas d'en apprécier la régularité** ou la légalité, ce contrôle relevant exclusivement du juge administratif.

Ainsi, le juge judiciaire ne peut ni remettre en cause la validité de la délégation, ni en contrôler les conditions de publication ou de contenu.



Pour toutes questions:
contact@paris-sud-amenagement.fr

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34

