

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE DIJON**

N° 2303425

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M.  
Juge des référés

---

Le président du tribunal,  
juge des référés

Audience du 12 décembre 2023  
Ordonnance du 13 décembre 2023

---

68-02-01-01-01  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 1<sup>er</sup> décembre 2023, la société représentée par la SCP Thémis avocats et associés, demande au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la décision, en date du 21 octobre 2023, par laquelle la maire de la commune de Ruffey-lès-Echirey a exercé le droit de préemption urbain sur un terrain sis au lieudit « La Colonne », propriété de Mme

2°) de mettre à la charge de la commune de Ruffey-lès-Echirey le paiement de la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- l'urgence, qui est au demeurant présumée en matière de préemption au profit de l'acquéreur évincé, est en l'espèce caractérisée, la décision en litige mettant à mal son projet immobilier ;

- il est fait état de moyens propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée, laquelle :

- est entachée d'un vice d'incompétence, sauf à justifier d'une délégation conférée au maire par le conseil municipal ;

- ne satisfait pas à l'exigence de motivation fixée par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

- viole l'article L. 213-2 du même code, faute d'avoir été notifiée dans les deux mois suivant la réception en mairie de la déclaration d'intention d'aliéner

- méconnaît au fond l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, la commune ne justifiant d'aucun projet réel d'action ou opération au sens de l'article L. 300-1 du même code.

La requête a été communiquée à la commune de Ruffey-lès-Echirey et à Mme qui n'ont pas produit d'observations.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête au fond n° 2303426, enregistrée le 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique, tenue en présence de Mme greffière d'audience,

- le rapport de M. juge des référés ;
- les observations de Me Ciaudo, pour la société qui a repris les faits, moyens et conclusions exposés dans le mémoire introductif d'instance.

L'instruction a été déclarée close à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. La société s'est portée acquéreuse d'un terrain nu situé au lieudit « La Colonne », sur le territoire de la commune de Ruffey-lès-Echirey », cadastré sous la section et appartenant à Mme qui lui a consenti une promesse de vente le 14 octobre 2022. Le notaire chargé de l'opération a transmis à la mairie de Ruffey-lès-Echirey, sur le formulaire normalisé prévu à cet effet, une déclaration d'intention d'aliéner qui lui a été retournée avec une mention manuscrite datée du 21 octobre 2023 et signée de la maire de cette commune indiquant que le droit de préemption urbain était exercé sur le terrain considéré. La société demande au juge des référés d'ordonner la suspension de cette décision de préemption.

2. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (...)* ». L'article R. 522-1 du même code dispose, en son premier alinéa : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire* ».

3. En premier lieu, il résulte de ces dispositions que l'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets vis-à-vis de l'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit en principe être constatée lorsque celui-ci en demande la suspension. Cette présomption d'urgence peut cependant être levée lorsque la collectivité publique justifie de circonstances particulières, tenant par exemple à l'intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet qui a justifié l'exercice du droit de préemption.

4. En l'espèce, la commune de Ruffey-lès-Echirey, qui n'a pas produit de mémoire en défense et n'a dépêché personne pour la représenter à l'audience, ne fait ainsi état d'aucune circonstance particulière faisant obstacle à ce que l'urgence soit retenue.

5. En second lieu, en l'état de l'instruction, alors que la commune de Ruffey-lès-Echirey n'a pas défendu ni justifié avoir formalisée autrement la décision en litige que par la mention portée sur la déclaration d'intention d'aliéner, les quatre moyens invoqués par la société requérante, tirés du vice d'incompétence, du défaut de motivation, de la renonciation à l'exercice du droit de préemption en vertu de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, enfin de la méconnaissance des articles L. 210-1 et L. 300-1 du même code, sont tous de nature à susciter un doute sérieux quant à la légalité de ladite décision.

6. Il résulte de ce qui précède que la société \_\_\_\_\_ est fondée à demander la suspension de la décision de la maire de Ruffey-lès-Echirey du 21 octobre 2023 portant exercice du droit de préemption urbain sur le terrain cadastré \_\_\_\_\_

7. Il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Ruffey-lès-Echirey, sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le paiement d'une somme de 1 000 euros à la société \_\_\_\_\_ en remboursement des frais exposés et non compris dans les dépens.

#### ORDONNE :

Article 1<sup>er</sup> : L'exécution de la décision de la maire de Ruffey-lès-Echirey du 21 octobre 2023 portant exercice du droit de préemption sur le terrain cadastré \_\_\_\_\_ est suspendue.

Article 2 : La commune de Ruffey-lès-Echirey versera à la société \_\_\_\_\_ une somme de 1 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à la société \_\_\_\_\_, à la commune de Ruffey-lès-Echirey et à Mme \_\_\_\_\_

Fait à Dijon, le 13 décembre 2023.

Le président du tribunal, juge des référés,

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or, en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,  
La greffière

