

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE DIJON**

N° 2401028

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M.
Juge des référés

Le président du tribunal,
juge des référés

Audience du 15 avril 2024
Ordonnance du 16 avril 2024

68-02-01-01-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 29 mars 2024 et des mémoires complémentaires produits les 12 puis 15 avril 2024, la société civile immobilière (SCI) , représenté 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 des décisions, en dates des 15 février et 11 mars 2024, par lesquelles le maire de la commune de Quincey a exercé le droit de préemption urbain sur un ensemble immobilier sis mis en vente par les époux et dont elle s'était portée acquéreuse, comportant deux maisons d'habitation avec terrains attenants.

2°) de mettre à la charge de la commune de Quincey 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 bénéfice de l'acquéreur évincé, est caractérisée en l'espèce, son projet immobilier étant bloqué ;
- 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, suivant les prévisions de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales ;

- a été prise au terme d'une procédure irrégulière, faute pour le maire de Quincey d'avoir recueilli l'avis du service des domaines, comme l'impose l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme ;

- est illégale faute d'avoir été notifiée aux vendeurs dans le délai de deux mois prévu

par l'article L. 213-2 du même code, ce qui emporte renonciation à l'exercice du droit de préemption ; la notification au notaire, qui n'est pas le mandataire des vendeurs, ne satisfait pas aux exigences de cette disposition ;

- méconnaît les articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, la commune ne justifiant pas de la réalité d'un projet ;
- procède d'une erreur de droit, la simple acquisition d'un bien à l'effet d'en retirer des revenus locatifs n'étant pas au nombre des objectifs visés par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;
- le projet allégué, en tout état de cause, ne présente pas un intérêt général suffisant.

Par un mémoire en défense enregistré le 12 avril 2024, la commune de Quincey conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la commune de Quincey à lui verser la somme de 3 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la condition d'urgence n'est pas remplie, la société requérante ne justifiant pas avoir obtenu l'emprunt stipulé par le compromis de vente, et ce dernier fixant au 15 avril la date limite de réitération ;
- aucun des moyens invoqués n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ; en effet :
 - le moyen tiré du vice d'incompétence manque en fait ;
 - le défaut de consultation du service des domaines a été régularisé ;
 - le notaire a été dûment habilité par les parties au compromis de vente à recevoir notification de la décision de préemption ;
 - il est justifié de la réalité du projet mentionné dans la décision en litige, qui relève de la politique locale de l'habitat au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;
 - le moyen tiré du défaut d'intérêt général suffisant est imprécis et en tout état de cause infondé.

La requête a été communiquée à

qui n'ont pas produit d'observations.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- les requêtes au fond n° 2401029, enregistrée le 29 mars 2029 et n° 2401218, enregistrée le 15 avril 2024.

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, qui a avisé les parties, conformément aux dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, qu'il était susceptible de fonder

son ordonnance sur un moyen d'ordre public relevé d'office, tiré de l'irrecevabilité des conclusions tendant à ce que soit ordonnée la suspension de la décision de préemption du 15 février 2024, abrogée par celle du 11 mars 2024 ;

- les observations de Me Weber, pour la SCI , qui a repris les conclusions et moyens exposés dans le mémoire introductif d'instance, y ajoutant que :

• il sera le jour même conclu, dans la requête au fond, à l'annulation de la nouvelle décision de préemption prise le 11 mars 2024 ;

• il n'est fait état d'aucune circonstance particulière ni d'aucun intérêt public susceptible de conduire à lever la présomption d'urgence ;

- les observations de Me pour la commune de Quincey, qui a repris les conclusions et moyens exposés dans le mémoire en défense, y ajoutant que les conclusions tendant à ce que soit ordonnée la suspension de la décision du 11 mars sont irrecevables, en l'absence, dans le recours au fond, de conclusions visant cette décision.

La clôture de l'instruction a été différée, par décision prise oralement lors de l'audience puis confirmée par ordonnance, dans les conditions prévues par l'article R. 522-8 du code de justice administrative, au 16 avril à 10 heures.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme , propriétaires d'un ensemble immobilier composé de deux maisons d'habitation avec terrains attenants sis à Quincey (Côte-d'Or), en ont envisagé la cession au profit de la SCI et ont dès lors conclu avec celle-ci un compromis de vente. Le notaire chargé de l'opération a transmis la déclaration d'intention d'aliéner à la commune, qui en a accusé réception le 18 janvier 2024. Par arrêté du 15 février 2024, le maire de Quincey a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien immobilier en cause. Toutefois, s'étant peu après avisé de la nécessité de recueillir l'avis du service des domaines en application de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme, il a procédé à cette consultation puis pris, le 11 mars 2024, un nouvel arrêté de préemption. La SCI demande au juge des référés d'ordonner la suspension de l'exécution de ces deux arrêtés successifs.

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 (...)* ».

Sur les conclusions visant l'arrêté du 11 mars 2024 :

3. En premier lieu, la SCI a présenté, dans la requête n° 2401218 visée ci-dessus, des conclusions tendant à l'annulation de l'arrêté de préemption du 11 mars 2024 et en a produit en temps utile une copie dans le cadre de la présente instance, satisfaisant ainsi aux exigences du second alinéa de l'article R. 522-1 du code de justice administrative, selon lequel : « *A peine d'irrecevabilité, les conclusions tendant à la suspension d'une décision administrative ou de certains de ses effets doivent être présentées par requête distincte de la requête à fin d'annulation ou de réformation et accompagnées d'une copie de cette dernière* ». La fin de non-recevoir opposée à ce titre doit donc être écartée.

4. En second lieu, le premier alinéa de ce même article R. 522-1 du code de justice administrative prévoit que : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire* ». Toutefois, eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets pour l'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit en principe être regardée comme remplie lorsque celui-ci demande la suspension d'une telle décision. Cette présomption d'urgence peut être levée dans le cas où le titulaire du droit de préemption justifie de circonstances particulières, tenant par exemple à l'intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption.

5. En l'espèce, en se bornant à faire valoir que la SCI ne justifie pas de l'obtention du prêt immobilier mentionné, à titre de condition suspensive, dans le compromis de vente et que, selon les stipulations de ce dernier, la signature de l'acte authentique ce dernier était censée intervenir au plus tard le 15 avril 2024, la commune de Quincey ne démontre pas, alors que ce même compromis stipule la possibilité de proroger cette échéance d'un commun accord des parties, l'existence de circonstances particulière susceptible de tenir en échec la présomption d'urgence rappelée au point précédent. Elle ne fait pas état, par ailleurs, d'un intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet en vue duquel son maire a décidé de préempter le bien litigieux. La condition d'urgence est donc remplie.

6. En troisième lieu, le moyen tiré de ce que le projet de la commune, consistant à rafraîchir les deux logements existants puis à les mettre en location, ne constitue pas une action ou opération d'aménagement ne constitue pas une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et n'est donc pas au nombre de ceux qui permettent l'exercice des droits de préemption régis par les articles L. 210-1 et suivants du même code est de nature à susciter, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté du maire de Quincey du 11 mars 2024.

7. Il résulte de ce qui précède que la SCI est fondée à demander la suspension de l'exécution de cet arrêté.

Sur les conclusions visant l'arrêté du 15 février 2024 :

8. La suspension de l'arrêté de préemption du 11 mars 2024, qui emporte nécessairement l'abrogation de celui du 15 février 2024, a pour effet de rétablir le caractère exécutoire de celui-ci, de sorte que les conclusions tendant à ce qu'en soit également ordonnée la suspension conservent leur objet.

9. En premier lieu, la condition d'urgence est remplie pour les mêmes raisons que celles énoncées aux points 4 et 5 ci-dessus.

10. En second lieu, les moyens tirés, d'une part, du défaut de consultation préalable du service des domaines, suivant les prévisions de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme, d'autre part et comme précédemment, de la méconnaissance des dispositions combinées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du même code sont propres à faire naître, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté en litige.

11. Par suite, la SCI est fondée à demander la suspension de l'exécution de cet arrêté.

Sur les frais liés au litige :

12. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions de la SCI tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions présentées sur le même fondement par la commune de Quincey, partie perdante à l'instance, ne peuvent quant à elles qu'être rejetées.

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution des arrêtés du maire de Quincey des 15 février et 11 mars 2024 portant exercice du droit de préemption urbain est suspendue.

Article 2 : Les conclusions des parties présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à la SCI , à la commune de Quincey et à M. et Mme

Fait à Dijon, le 16 avril 2024.

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

