

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

N° 2006664

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 10 septembre 2020

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 25 août 2020, [REDACTED], représenté par la société d'avocats [REDACTED], demande au juge des référés, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) de suspendre l'exécution de la délibération du 2 juillet 2020 par laquelle la commune de [REDACTED] de préempter un bien situé 7 avenue de la Ferté-sous-Jouarre ;

2°) de mettre à la charge de la commune [REDACTED] la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la condition tenant à l'urgence est remplie ;
- il existe un doute sérieux sur la légalité de la décision dès lors que :
 - la délibération est privée de base légale en l'absence de justification par la commune de l'institution du droit de préemption dans la zone où se situe le bien en cause par une délibération régulièrement affichée, publiée et transmise ;
 - la décision de préempter ne comporte ni le nom du signataire ni sa qualité ;
 - le maire était incompétent faute de délégation du conseil municipal pour exercer le droit de préemption ;
 - la décision de préemption ne lui a pas été notifiée ;
 - la notification au notaire a été effectuée au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme tel que prolongé par les ordonnances du 15 avril et 7 mai 2020 ;
 - la décision est insuffisamment motivée ;
 - l'existence d'un projet d'action ou d'aménagement n'est pas établie.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 septembre 2020, la commune de [REDACTED] sollicite le rejet de la requête et demande qu'il soit mis à la charge de [REDACTED] la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés n'est de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité de la décision.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête enregistrée sous le n° 2006713 tendant à l'annulation de la décision en litige.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné [REDACTED], vice-président, pour statuer sur les demandes de référés.

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

Au cours de l'audience publique du 10 septembre 2020 tenue en présence de Mme Heintz, greffière d'audience, [REDACTED] lu son rapport et a entendu :

- les observations de [REDACTED] qui a conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;
- les observations de [REDACTED] pour la commune qui a maintenu les termes de son mémoire ;
- les observations de Mme le maire [REDACTED]

La clôture de l'instruction a été reportée au 10 septembre 2020 à 15h00.

Par un mémoire, enregistré le 10 septembre 2020 à 14h50, la commune [REDACTED] fait valoir en sus de son mémoire en défense que le pli contenant la décision de préemption a été présenté une première fois le 24 juillet à l'office notarial et que le notaire avait connaissance de l'existence de la décision de préemption dès le 2 juillet 2020.

Considérant ce qui suit :

1. 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 la condition tenant à l'urgence :

2 [REDACTED] bénéficie, en sa qualité d'acquéreur évincé, d'une présomption d'urgence, à l'encontre de laquelle la commune [REDACTED] n'invoque aucune circonstance particulière.

Sur la condition tenant au doute sérieux sur la légalité de la décision :

3. Aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme : « (...) *Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. (...) Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. (...)* ». Aux termes de l'article 12 bis de l'ordonnance du 7 mai 2020 : « (...) *Le point de départ des délais [relatifs aux procédures de préemption], (...) qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.* ». Compte tenu du rôle joué par le notaire dans la vente ou la transmission de ce bien et de l'obligation qui lui est faite de transmettre la décision de préemption aux différentes personnes intéressées par la décision d'aliénation du bien en cause, la notification de cette décision au notaire, dans le délai de deux mois prescrit par le troisième alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, constitue une condition de légalité de la préemption.

4. Le moyen tiré de ce que la décision de préempter, constituée par la délibération du 2 juillet 2020 dont la suspension de l'exécution est demandée, n'a été notifiée au notaire que le 27 juillet 2020, au-delà du délai de deux mois commençant à courir le 24 mai 2020, est de nature à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux sur sa légalité. En revanche, pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens susvisés de la requête ne paraissent pas de nature à faire naître un tel doute.

5. Il résulte de ce qui précède, et compte tenu du transfert de propriété intervenu à la date de l'exercice du droit de préemption aux conditions indiquées dans la déclaration d'intention d'aliéner, qu'il y a lieu de suspendre l'exécution de la décision de préemption du 2 juillet 2020 en tant qu'elle permet à la commune de disposer du bien ainsi acquis et peut la conduire à en user dans des conditions qui rendraient irréversible cette décision.

Sur les frais de l'instance :

6. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* ».

7. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de [REDACTED], qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande la commune de [REDACTED] au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de [REDACTED] le versement d'une somme de 1 500 euros à [REDACTED] au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens.

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution de la décision de préemption du 2 juillet 2020 est suspendue en tant qu'elle permet à la commune de [REDACTED] de disposer du bien ainsi acquis et peut la conduire à en user dans des conditions qui rendraient irréversible cette décision.

Article 2 : La commune de [REDACTED] versera à [REDACTED] une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de [REDACTED] présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à [REDACTED] et à la commune de [REDACTED]

Le juge des référés,

[REDACTED]

La République mande et ordonne au préfet de Seine-et-Marne en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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 conforme,
La greffière,