

JURISPRUDENCE							
SOURCE	JURIDICTION ADMINISTRATIVE	N°	/	DATE	/	PAGE	/
AUTEUR	CONSEIL D'ETAT						
NATURE	Arrêt	N°		300320	DATE	18/6/2007	
AFFAIRE	COMMUNE D'ANTIBES						

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 4 et 19 janvier 2007 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. A ; M. A demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'ordonnance du 18 décembre 2006 par laquelle le juge des référés du tribunal administratif de Nice a rejeté sa demande tendant à la suspension de l'exécution de la décision du 22 septembre 2006 du maire de la commune d'Antibes décidant d'exercer le droit de préemption urbain sur l'immeuble sis 95, boulevard Raymond Poincaré à Antibes ;

2°) de mettre à la charge de la commune d'Antibes le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la note en délibéré, présentée le 15 juin 2007 pour la commune d'Antibes,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Catherine de Salins, Maître des Requêtes,

- les observations de la SCP Célice, Blancpain, Soltner, avocat de M. A et de la SCP Peignot, Garreau, avocat de la commune d'Antibes,

- les conclusions de M. Luc Derepas, Commissaire du gouvernement ;

Considérant, d'une part, qu'aux termes du premier alinéa 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 » ;

Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme: « Toute aliénation (...) est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. /(...) Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration (...) vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption (...) » ; qu'aux termes de l'article R. 213-6 du même code : « Dès réception de la déclaration, le maire en transmet copie au directeur des services fiscaux en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis (...) » ; que l'article R. 213-21 de ce code ajoute que « Le titulaire du droit de préemption doit recueillir l'avis du service des domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition dès lors que le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ou que le prix que le titulaire envisage de proposer excède le montant fixé par l'arrêté du ministre des finances prévu à l'article 3 du décret du 5 juin 1940 modifié » et que « L'avis du service des domaines doit être formulé dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition » ; qu'il ressort de ces dispositions que la consultation dans les conditions prévues par les dispositions précitées du service des domaines constitue, lorsqu'elle est requise, une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité la décision de préemption ;

Considérant qu'il ressort des pièces soumises au juge des référés du tribunal administratif de Nice que l'avis du service des domaines, daté du 22 septembre 2006, soit le jour même de la décision de préemption litigieuse, n'a été reçu par la commune d'Antibes que postérieurement à cette décision, le 26 septembre ; que, dès lors, le juge des référés a commis une erreur de droit en estimant que le moyen tiré de l'absence d'avis régulier du service des domaines, préalable à l'exercice du droit de préemption, n'était pas propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision litigieuse ; qu'ainsi, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, M. A est fondé à demander l'annulation de l'ordonnance attaquée ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative et de régler l'affaire au titre de la procédure de référé engagée ;

Considérant que, contrairement à ce que la commune d'Antibes soutient, la circonstance que le transfert de propriété du bien qu'elle a préempté par la décision en litige serait déjà intervenu n'est pas, à elle seule, de nature à rendre sans objet la demande de suspension de cette décision dans la mesure où la mesure de suspension susceptible d'être prononcée a, en pareil cas, pour effet d'empêcher la collectivité de faire usage de certaines des prérogatives qui s'attachent au droit de propriété de nature à éviter que l'usage ou la disposition qu'elle fera de ce bien jusqu'à ce qu'il soit statué sur le litige au fond rendent irréversible la décision de préemption ;

Considérant, d'une part, que, M. A ayant la qualité d'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit être regardée comme remplie, dès lors que la commune d'Antibes ne justifie pas de circonstances particulières, tenant à la nécessité dans laquelle elle se trouverait de réaliser immédiatement le projet dont elle se prévaut ;

Considérant, d'autre part, que les moyens tirés de l'absence de l'avis préalable du service des domaines prévu à l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme paraît, en l'état de l'instruction, propre à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée, les pièces produites par la commune à l'appui de son mémoire du 5 juin 2007 n'étant pas de nature à lever ce doute ; qu'en revanche, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens développés par M. A et tirés de l'incompétence du maire, de l'insuffisante motivation de sa décision, de l'absence de projet d'aménagement suffisamment précis et de la tardiveté de la préemption ne paraissent pas de nature à faire naître un tel doute ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de suspendre l'exécution de la décision de préemption du 22 septembre 2006 ;

Considérant, enfin, qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune d'Antibes le versement au requérant d'une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative; qu'en revanche, doivent être rejetées les conclusions de la commune tendant au bénéfice des mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1-: L'ordonnance du 18 décembre 2006 du juge des référés du tribunal administratif de Nice est annulée.

Article 2 : L'exécution de la décision du 22 septembre 2006 du maire d'Antibes exerçant le droit de préemption communal est suspendue.

Article 3 : La commune d'Antibes versera à M. A une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune d'Antibes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à M. Philippe A et à la commune d'Antibes.