

CONSEIL D'ETAT

statuant

au contentieux

N^{os} 430192, 430359

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. C... D... M. E... D... F... c/commune de
Bussy-Saint-Georges

Mme Liza Bellulo

Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux

(Section du contentieux, 8^{ème} et 3^{ème} chambres réunies)

M. Romain Victor

Rapporteur public

Sur le rapport de la 8^{ème} chambre

de la section du contentieux

Séance du 15 janvier 2020

Lecture du 23 janvier 2020

Vu la procédure suivante :

Par un jugement du 24 août 2017, le tribunal de grande instance de Meaux a sursis à statuer sur l'action en nullité de la cession, par la commune de Bussy-Saint-Georges, le 27 juin 2013, d'un ensemble immobilier situé dans cette commune à la société JV Immobilier jusqu'à ce que la juridiction administrative se soit prononcée sur l'appartenance au domaine public, à la date de cette cession, des lots n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49 de la parcelle cadastrée AH n° 197. Par un jugement n°1801999 du 8 avril 2019, le tribunal administratif de Melun a déclaré que ces lots appartenaient, à cette date, au domaine public de la commune, sous réserve que l'immeuble dans lequel ils se situent ne soit pas soumis au régime de la copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Vu 1°, sous le n° 430192, la procédure suivante :

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 27 avril et 27 mai 2019 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société JV Immobilier demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler ce jugement;

2°) réglant l'affaire au fond, de dire que les lots n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49 de la parcelle AH 197 située dans la commune de Bussy-Saint-Georges n'appartiennent pas au domaine public de cette commune;

3°) de mettre à la charge de la commune de Bussy-Saint-Georges la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu 2°, sous le n° 430359, la procédure suivante :

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 2 mai et 3 juin 2019 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. B... C... et M. A... E... demandent au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le même jugement du tribunal administratif de Melun;

2°) réglant l'affaire au fond, de dire que les lots n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49 de la parcelle AH 197 située dans la commune de Bussy-Saint-Georges n'appartiennent pas au domaine public de cette commune;

3°) de mettre à la charge de la commune de Bussy-Saint-Georges la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

.....

Vu les autres pièces des dossiers ;

Vu :

- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Liza Bellulo, maître des requêtes,
- les conclusions de M. Romain Victor, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Melka-Prigent, avocat de la société JV Immobilier et à la SCP Boré, Salve de Bruneton, Mégret, avocat de MM. C... et E...
;

Considérant ce qui suit :

1. Les pourvois visés ci-dessus présentent à juger les mêmes questions. Il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule décision.

2. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un acte enregistré le 16 octobre 2007, la commune de Bussy-Saint-Georges a acquis un ensemble immobilier cadastré AH n° 197, qu'elle a cédé, par un acte du 27 juin 2013, à la société JV immobilier. Par un jugement du 24 août 2017, le tribunal de grande instance de Meaux, saisi d'une action en nullité de cette cession introduite par la commune, a sursis à statuer jusqu'à ce que la juridiction administrative se soit prononcée sur l'appartenance au domaine public, à la date de cette cession, des lots n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49. Par un jugement du 8 avril 2019, le tribunal administratif de Melun a déclaré que ces lots appartenaient au domaine public de la commune de Bussy-Saint-Georges, sous réserve que l'immeuble dans lequel ils se situent n'ait pas alors été soumis au régime de la copropriété.

3. Aux termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques: « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ». Aux termes de l'article L. 2211-1 du même code : « *Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier. / Il en va notamment ainsi (...) des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public* ».

4. Il ressort des pièces du dossier soumis au tribunal administratif que les lots n^{os} 25, 26 et 27, composés de salles et de locaux à usage de bureaux, étaient mis à la disposition de diverses associations à caractère social, sportif ou culturel, afin d'y recevoir leurs adhérents et les habitants de la commune intéressés par les activités qu'elles proposaient. En jugeant que ces locaux devaient, du fait d'une telle mise à disposition, être regardés comme affectés à l'usage direct du public, le tribunal administratif a commis une erreur de droit.

5. Par ailleurs, pour déclarer que les lots n^{os} 31, 32 et 49 appartenaient, à la date de la cession, au domaine public communal, le tribunal administratif a relevé qu'ils étaient occupés par des services municipaux et qu'ils avaient fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution, par ces services, de leurs missions de service public du fait de l'installation d'un point d'accueil et d'orientation. Il ressort toutefois des pièces du dossier qui lui était soumis que ce point d'accueil et d'orientation avait pour seul objet l'accueil téléphonique ainsi que l'information et l'orientation des personnes reçues dans

les bureaux. En le regardant comme un aménagement indispensable à l'exécution des missions des services municipaux de la culture, du sport et de la petite enfance installés dans les lots en cause, de nature retirer à ceux-ci leur caractère de biens immobiliers à usage de bureaux exclus du régime de la domanialité publique par les dispositions précitées de l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le tribunal administratif a inexactement qualifié les faits qui lui étaient soumis.

6. Enfin, aux termes de l'article L. 322-1 du code de l'urbanisme : « *Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2* ». Aux termes de l'article 6 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : « *Les créances de toute nature d'une association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association* ». Aux termes de l'article L.322-9 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de cette même ordonnance du 1^{er} juillet 2004 : « *Les créances de toutes natures exigibles d'une association foncière urbaine à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* ». Il découle de ces dispositions que le régime des associations foncières urbaines libres est incompatible avec celui de la domanialité publique, notamment avec le principe d'inaliénabilité. Par suite, des locaux acquis par une personne publique dans un immeuble inclus dans le périmètre d'une association foncière urbaine libre, fût-ce pour les besoins d'un service public, ne peuvent constituer des dépendances de son domaine public. Dès lors, en jugeant que la circonstance que les lots litigieux soient compris dans un immeuble géré par une association foncière urbaine libre ne faisait pas obstacle à leur appartenance au domaine public, le tribunal administratif a également commis une erreur de droit.

7. Par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens qu'ils soulèvent, les requérants sont fondés à demander l'annulation du jugement qu'ils attaquent.

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler l'affaire au fond, en application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative.

9. Il résulte de l'instruction, notamment des actes authentiques produits au dossier, que les lots de volume n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49 de l'immeuble « Le Trianon », implanté sur la parcelle n° AH 197 de la commune de Bussy-Saint-Georges, sont compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine libre constituée en 2002, lors de la construction de l'immeuble. Il en résulte que, quelles que soient les stipulations des statuts de cette association, ces lots de volume n'ont pu devenir, depuis leur acquisition par la commune de Bussy-Saint-Georges, des dépendances du domaine public communal.

10. Par suite, il doit être répondu à la question préjudicielle adressée par le tribunal de grande instance de Meaux, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens soulevés par les requérants, que les lots de volume n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49 de la parcelle AH 197 située dans la commune de Bussy-Saint-Georges appartiennent au domaine privé de celle-ci.

11. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Bussy-Saint-Georges la somme de 6 000 euros à verser à parts égales, d'une part, à la société JV Immobilier, d'autre part, à MM. C... et E... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces mêmes dispositions font obstacle à ce que ces derniers, qui ne sont pas la partie perdante, versent la somme demandée à ce titre par la commune de Bussy-Saint-Georges.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le jugement du tribunal administratif de Melun est annulé.

Article 2 : Il est déclaré que les lots n^{os} 25, 26, 27, 31, 32 et 49 de la parcelle AH 197 située dans la commune de Bussy-Saint-Georges appartiennent au domaine privé de celle-ci.

Article 3 : La commune de Bussy-Saint-Georges versera, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, la somme de 6 000 euros, à parts égales, d'une part, à la société JV Immobilier, d'autre part, à MM. C... et E....

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Bussy-Saint-Georges devant le Conseil d'Etat au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée au président du tribunal judiciaire de Meaux, à la société JV Immobilier, à M. B... C... et à M. A... E... et à la commune de Bussy-Saint-Georges.