

Conseil d'État

N° 349664

ECLI:FR:CESSR:2013:349664.20130705

Mentionné aux tables du recueil Lebon

1ère et 6ème sous-sections réunies

M. Rémi Decout-Paolini, rapporteur

Mme Maud Vialettes, rapporteur public

SCP GASCHIGNARD ; LE PRADO, avocats

Lecture du vendredi 5 juillet 2013

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 27 mai et 29 août 2011 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. C...A..., demeurant... ; M. A... demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 09MA01933 du 31 mars 2011 par lequel la cour administrative d'appel de Marseille a rejeté sa requête tendant, d'une part, à l'annulation du jugement n° 0602594-0603661 du 19 février 2009 du tribunal administratif de Nice en tant qu'il a rejeté sa demande d'annulation de l'arrêté du 18 janvier 2006 par lequel le maire de Fréjus a décidé d'exercer le droit de préemption de la commune pour acquérir un appartement et, d'autre part, à l'annulation pour excès de pouvoir de cet arrêté ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Fréjus 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 le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Rémi Decout-Paolini, Maître des Requêtes,

- les conclusions de Mme Maud Vialettes, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à Me Le Prado, avocat de M. A...et à la SCP Gaschignard, avocat de la commune de Fréjus ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 18 janvier 2006, le maire de Fréjus a mis en oeuvre le droit de préemption urbain de la commune pour acquérir de M.D..., en se substituant à M.A..., un lot constitué d'un appartement et d'une cave, aux conditions mentionnées par la déclaration d'intention d'aliéner adressée le 23 novembre 2005 à la commune ; que la commune s'était abstenue de mettre en oeuvre son droit de préemption à la réception d'une précédente déclaration d'intention d'aliéner concernant la vente du même bien dans les mêmes conditions mais à un acquéreur différent, M.B..., qui lui avait été adressée par le même vendeur le 12 février 2001 ; que, par un jugement du 9 février 2009, le tribunal administratif de Nice a rejeté la demande de M. A...tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté du 18 janvier 2006 ; que, par un arrêt du 31 mars 2011, contre lequel M. A...se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Marseille a confirmé ce jugement ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de l'arrêté litigieux : " Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur des services fiscaux, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. / (...) 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 " ; qu'il résulte de ces dispositions que la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner ouvre à l'autorité titulaire du droit de préemption mentionné à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme la possibilité d'exercer légalement ce droit, alors même, sauf lorsque le code de l'urbanisme en dispose autrement, qu'elle aurait renoncé à en faire usage à la réception d'une précédente déclaration d'intention d'aliéner du même propriétaire portant sur la vente du même immeuble aux mêmes conditions ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'une première déclaration d'intention d'aliéner a été reçue par la commune de Fréjus le 12 février 2001, à la suite de laquelle la commune n'a pas mis en oeuvre le droit de préemption urbain dont elle est titulaire, et qu'une seconde déclaration a été reçue le 23 novembre 2005, à la suite de laquelle la commune a décidé, par l'arrêté litigieux du 18 janvier 2006, d'exercer ce droit ; que la circonstance que la seconde déclaration d'intention d'aliéner ait été adressée à la commune à l'occasion de la réitération de l'accord intervenu entre le vendeur et M.A..., à la suite d'un arrêt devenu définitif de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 25 janvier 2005 ayant jugé que le compromis de vente dont se prévalait M.A..., antérieur à celui conclu avec M. B..., valait vente parfaite, n'était pas de nature à priver la commune de la possibilité d'exercer son droit de préemption dans le délai légal imparti à la suite de cette seconde déclaration ; que, par suite, la cour administrative d'appel de Marseille n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que la circonstance que la commune de Fréjus n'ait pas mis en oeuvre le droit de préemption urbain dont elle est titulaire à la réception d'une première déclaration d'intention d'aliéner ne pouvait valoir renonciation définitive de sa part à l'exercice de ce droit, pour le cas où une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner lui serait spontanément adressée par le vendeur en cas de vente à intervenir dans les mêmes conditions, et que l'envoi d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner, plusieurs années après une première déclaration, permettait à la commune d'exercer son droit de préemption ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. A...n'est pas fondé à demander l'annulation de l'arrêt qu'il attaque ; que ses conclusions doivent, par suite, être rejetées, y compris celles présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de M. A...le versement à la commune de Fréjus d'une somme de 3 000 euros ;

DECIDE :

Article 1er : Le pourvoi de M. A...est rejeté.

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

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. C...A...et à la commune de Fréjus.

Copie en sera adressée à la ministre de l'égalité des territoires et du logement.
