



Conseil d'État

N° 316961

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

1ère et 6ème sous-sections réunies

M. Daël, président
Mme Laure Bédier, rapporteur
M. Derepas Luc, commissaire du gouvernement
SCP VIER, BARTHELEMY, MATUCHANSKY ; BALAT, avocats

lecture du vendredi 20 novembre 2009

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 9 juin et 8 septembre 2008 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND, représentée par son maire ; la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt du 8 avril 2008 par lequel la cour administrative d'appel de Versailles a rejeté sa requête tendant, d'une part, à l'annulation du jugement du 5 octobre 2006 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise annulant la décision du 26 mai 2004 de son maire d'exercer le droit de préemption urbain sur un bien immobilier situé 23, rue Léo Lagrange et, d'autre part, au rejet de la demande présentée par la société J.H. Immobilier devant le tribunal administratif ;

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

3°) de mettre à la charge de la société J.H. Immobilier le versement de la somme de 3 500 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 Mme Laure Bédier, Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Vier, Barthélemy, Matuchansky, avocat de la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND et de Me Balat, avocat de la société J. H. Immobilier,
- les conclusions de M. Luc Derepas, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Vier, Barthélemy, Matuchansky, avocat de la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND et à Me Balat, avocat de la société J. H. Immobilier ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme : Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. / Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé (...) / Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat (...), la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération (...) ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et,

d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption ; que, lorsque la loi autorise la motivation par référence à un programme local de l'habitat, les exigences résultant de l'article L. 210-1 doivent être regardées comme remplies lorsque la décision de préemption se réfère à une délibération fixant le contenu ou les modalités de mise en oeuvre de ce programme, et qu'un tel renvoi permet de déterminer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement que la collectivité publique entend mener au moyen de cette préemption ; qu'à cette fin, la collectivité peut soit indiquer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement du programme local de l'habitat à laquelle la décision de préemption participe, soit se borner à renvoyer à la délibération si celle-ci permet d'identifier la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement poursuivie, eu égard notamment aux caractéristiques du bien préempté et au secteur géographique dans lequel il se situe ;

Considérant, en premier lieu, qu'il résulte de ce qui précède qu'en jugeant que la décision du 26 mai 2004 par laquelle le maire de la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND a exercé le droit de préemption urbain de la commune sur un terrain cadastré AB n° 262 situé dans le quartier de La Varenne est insuffisamment motivée en ce qu'elle ne précise pas à quelle action du programme local de l'habitat elle est destinée à contribuer, la cour administrative d'appel de Versailles a commis une erreur de droit ;

Considérant de même, en second lieu, qu'en exigeant que la commune établisse l'existence, à la date de la décision de préemption, d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement suffisamment précis et certain répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la cour administrative d'appel de Versailles a commis une autre erreur de droit ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND est fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque ;

Considérant qu'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 ;

Considérant, en premier lieu, que la rétrocession au propriétaire du bien préempté à laquelle la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND a été tenue de procéder en application de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, en l'absence de paiement ou de consignation de la somme due dans le délai de six mois suivant la décision de préemption, est restée sans conséquence sur les effets de cette décision, qui a fait obstacle à l'exécution de la promesse de vente dont bénéficiait la société J.H. Immobilier ; que c'est par suite à bon droit que le tribunal administratif a rejeté les conclusions à fin de non-lieu présentées par la commune ;

Considérant, en deuxième lieu, que par une délibération du 9 juin 2006, l'assemblée générale de J.H. Immobilier a autorisé M. A, renouvelé dans ses fonctions de gérant le 30 juin 2004, à agir en justice au nom de la société contre la décision de préemption ; que c'est ainsi à juste titre que le tribunal administratif, qui a suffisamment motivé son jugement sur ce point, a jugé recevables les conclusions aux fins d'annulation de la société J.H. Immobilier ;

Considérant, en troisième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que la décision de préemption du 26 mai 2004 rappelle que le programme local de l'habitat, approuvé par la commune par une délibération du 17 juin 1999, situe le pôle de La Varenne, où se trouve le bien préempté, parmi les centres secondaires de quartiers à renforcer, fixe notamment pour objectif le repositionnement de ce quartier dans l'armature urbaine d'ensemble, de façon à reconsidérer le traitement des abords de la commune, et ajoute que cette propriété, d'une superficie importante, s'inscrit parfaitement dans cet objectif et participe ainsi à la politique locale de l'habitat ; que si la décision de préemption se réfère ainsi au programme local de l'habitat de la commune, ni les mentions qu'elle comporte, ni celles qui figurent dans ce programme en ce qui concerne notamment le secteur géographique concerné, ne permettent de déterminer la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement que la collectivité publique entend mener dans ce secteur et à laquelle doit concourir la préemption litigieuse ; que si la décision indique également que les études de diagnostic menées dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme montrent que la création de bureaux sur le secteur Maille Horizon va engendrer la nécessité de créer plus de 400 logements par an pendant dix ans et donc de densifier certains secteurs, tout en respectant le cadre de vie des quartiers et que le terrain préempté, par sa localisation, a vocation à participer au respect de ces objectifs et au maintien de la mixité urbaine, elle ne fait pas apparaître par ces mentions la nature du projet pour lequel le droit de préemption est exercé ; qu'ainsi, la décision attaquée ne répond pas aux exigences des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé la décision de préemption du 26 mai 2004 ; que ses conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, par suite, qu'être rejetées ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND le versement à la société J.H. Immobilier de la somme de 4 000 euros à ce titre ;

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 8 avril 2008 est annulé.

Article 2 : Le surplus des conclusions présentées par la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND est rejeté.

Article 3 : La COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND versera à la société J.H. Immobilier la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND et à la société J.H. Immobilier.

