

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE DIJON**

N° 2200259

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M.

Juge des référés

Le président du tribunal
juge des référés

Audience du 9 février 2022
Ordonnance du 9 février 2022

68-02-01-01-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 27 janvier 2022 et un mémoire complémentaire enregistré le 8 février 2022, M. _____ représenté par l'association d'avocats Thémis, demande au juge des référés, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de l'arrêté, en date du 7 janvier 2022, par lequel le maire de la commune de _____ a exercé le droit de préemption urbain sur un bien immobilier sis au lieudit « Sur le Marais », cadastré sous la section A n° 174, mis en vente par le groupement foncier agricole (GFA) _____ et dont il s'était porté acquéreur ;

2°) de condamner la commune de _____ à lui verser la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'urgence, présumée pour l'acquéreur évincé, est en l'espèce caractérisée, la décision attaquée annihilant son projet immobilier ;

- il est fait état de moyens propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée, laquelle :

- est entachée d'un vice d'incompétence en l'absence de délibération du conseil municipal dûment publiée décidant d'exercer le droit de préemption ou donnant délégation au maire ;

- ne satisfait pas à l'exigence de motivation fixée par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

- est entachée d'erreur de droit, le bien se situant au moins pour partie en zone agricole et en zone naturelle, donc en dehors du périmètre du droit de préemption ;

- méconnaît les articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, la commune se

bornant à des considérations financières, sans justifier de la réalité d'un projet, même encore imprécis, constitutif d'une action ou opération d'aménagement au sens de ces dispositions.

Par un mémoire en défense enregistré le 4 février 2022, la commune de conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que :

- l'exercice du droit de préemption urbain a bien été délégué au maire et le conseil municipal s'est prononcé sur la préemption litigieuse ;
- l'acquisition du terrain en cause, permettant la création de sept terrains à bâtir, présente un avantage financier.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête au fond n° 2200260, enregistrée le 27 janvier 2022.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus, au cours de l'audience publique, tenue en présence de Mme , greffière d'audience :

- le rapport de M. juge des référés ;
- les observations de Me Ciaudo, pour M. qui a repris les faits, moyens et conclusions exposés dans le mémoire introductif d'instance, y ajoutant que l'opération d'ensemble prévue par l'orientation d'aménagement et d'opération couvrant la partie sud du terrain peut être conduite par un opérateur privé, qui supportera la charge des infrastructures ;
- les observations de M. , pour la commune de qui a repris les faits, moyens et conclusions exposés dans le mémoire en défense, y ajoutant que le terrain litigieux est le seul disponible pour permettre de développer la commune et que l'aspect financier doit être pris en considération au titre de l'intérêt général attaché à la préemption.

Considérant ce qui suit :

1. M. demande au juge des référés d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté, en date du 7 janvier 2022, par lequel le maire de la commune de a exercé le droit de préemption urbain sur un bien immobilier sis au lieudit « Sur le Marais », cadastré sous la section A n° 174, mis en vente par le groupement foncier agricole (GFA) et dont il s'était porté acquéreur.

2. 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 (...) ». L'article R. 522-1 du même code dispose, en son premier alinéa : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire ».*

3. En premier lieu, il résulte de ces dispositions que l'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets vis-à-vis de l'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit en principe être constatée lorsque celui-ci en demande la suspension. Cette présomption d'urgence peut cependant être levée lorsque la collectivité publique justifie de circonstances particulières, tenant par exemple à l'intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet qui a justifié l'exercice du droit de préemption.

4. En l'espèce, les considérations financières avancées par la commune de ne peuvent suffire à caractériser l'existence de circonstances particulières faisant obstacle à ce que l'urgence soit retenue. Par ailleurs, les informations communiquées au juge des référés concernant la notification de l'arrêté attaqué et l'éventuelle expiration du délai d'exercice du droit de préemption ne permettent pas de constater de façon certaine, à ce jour, une renonciation tacite de la commune à l'exercice de ce droit, ayant pour effet de lever la présomption d'urgence. La condition d'urgence est donc remplie.

5. En second lieu, les moyens tirés, d'une part, de l'absence de projet ou opération répondant aux objets définis par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, d'autre part, de l'erreur de droit tenant à ce que l'arrêté attaqué porte sur des parties de l'unité foncière non soumises au droit de préemption urbain sont de nature à susciter, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de cet arrêté.

6. Pour l'application de l'article L. 600-4-1, aucun des autres moyens invoqués par M. n'apparaît propre à créer, en l'état de l'instruction, un tel doute.

7. Il résulte de ce qui précède que M. est fondé à demander la suspension de l'arrêté du maire de du 7 janvier 2022 portant exercice du droit de préemption urbain.

Sur les frais liés au litige :

8. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions de M. tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution de l'arrêté du maire de du 7 janvier 2022 portant exercice du droit de préemption urbain sur le bien immobilier cadastré A 174, au lieudit « Sur le Marais » est suspendue.

Article 2 : Les conclusions de la commune de tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Stéphane à la commune de
et au GFA

Fait à Dijon, le 9 février 2022.

Le juge des référés.

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or, 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,
La greffière