

## [Jurisprudence] Des précisions sur l'intérêt à agir en matière de droit de préemption urbain et au délai imparti à la collectivité qui en est titulaire pour l'exercer

Réf. : CE, 1<sup>o</sup>-4<sup>o</sup> ch. réunies, 29 mai 2024, n° 489337, mentionné aux tables du recueil Lebon [N° Lexbase : A99585D8](#)

**N9634BZT**



par **Jean Richardeau, Sensei Avocats**

le 18 Juin 2024

**Mots clés :** droit de préemption urbain • intérêt à agir • changement d'acquéreur • réserves foncières • déclaration d'intention d'aliéner

**Par une décision en date du 29 mai 2024, le Conseil d'État a apporté des précisions, d'une part, sur l'intérêt à agir en matière de droit de préemption urbain, et d'autre part, sur le délai imparti à la collectivité qui en est titulaire pour l'exercer.**

Dans cette affaire, une promesse de vente a été conclue le 30 mars 2023 portant sur la vente d'un pavillon au prix de 415 000 euros situé dans la célèbre commune de Morsang-sur-Orge. Une déclaration d'intention d'aliéner a été réceptionnée par la commune le 3 avril 2023.

Les acheteurs s'étant désistés faute d'avoir obtenu leur prêt bancaire, la société civile immobilière Cel Pirès a conclu une seconde promesse de vente le 31 juillet 2023 moyennant le même prix de 415000 euros.

Toutefois, la commune a exercé son droit de préemption urbain sur le pavillon par une décision du 29 août 2023 pour un prix de 395 000 euros.

C'est dans ce contexte que la SCI Cel Pirès a demandé au tribunal administratif de Versailles d'annuler cette décision et a introduit, en parallèle, un référé-suspension à l'encontre de cette même décision.

Le juge des référés du tribunal administratif de Versailles a rejeté par ordonnance du 23 octobre 2023 ledit référé-suspension au motif que la société civile immobilière requérante ne justifiait pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre la décision de préemption attaquée du 29 août 2023.

Saisi à son tour d'un pourvoi formé contre cette ordonnance, le Conseil d'État l'a annulé par un arrêt du 29 mai 2024 en estimant que le juge des référés du tribunal administratif de Versailles a commis une erreur de droit en statuant comme tel.

Par cette décision, le Conseil d'État vient apporter des précisions sur, d'une part, l'intérêt à agir en matière de droit de préemption urbain (I.), et d'autre part, sur le délai imparti à la collectivité qui en est titulaire pour l'exercer (II.),

### **I. Des précisions apportées sur l'intérêt à agir en matière de droit de préemption urbain**

En premier lieu, le Conseil d'État a précisé les modalités d'appréciation de l'intérêt à agir à l'encontre d'une décision par laquelle l'autorité compétente exerce son droit de préemption urbain.

Pour rappel, le juge des référés du tribunal administratif de Versailles a jugé dans l'ordonnance attaquée du 23 octobre 2023 [\[1\]](#) que dès lors que la société requérante n'est ni l'acquéreur bénéficiant de la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la

commune de Morsang-sur-Orge le 3 avril 2023 dans le cadre d'une première promesse de vente conclue avec un premier acquéreur, ni le bénéficiaire du pacte de préférence, cette société ne justifie pas, au regard de la promesse de vente lui ayant été consentie le 31 juillet 2023, d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre la décision attaquée du 29 août 2023.

Le Conseil d'État était ainsi amené, dans le cadre du pourvoi introduit à l'encontre de l'ordonnance précitée, à se prononcer sur la question de savoir si la société requérante, qui n'avait pas été mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner, disposait d'un intérêt à agir dans la mesure où elle avait conclu une promesse de vente avec le vendeur au même prix que la première promesse de vente conclue avec le premier acquéreur qui avait été mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner.

À cette question, le Conseil d'État répond par l'affirmative en disant que le juge des référés du tribunal administratif de Versailles a commis une erreur de droit en jugeant que la société requérante ne justifiait pas, « par la promesse de vente qui lui avait été consentie le 31 juillet 2023 sur le bien préempté, d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre la décision de préemption, alors que l'acquéreur évincé a intérêt à contester une telle décision, sans qu'ait d'incidence à cet égard la circonstance qu'il ne soit pas celui dont le nom a été mentionné par la déclaration d'intention d'aliéner ».

En d'autres termes, le Conseil d'État a jugé que la société requérante avait la qualité d'acquéreur évincé, nonobstant la circonstance selon laquelle son nom n'avait pas été mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, et qu'à ce titre, elle disposait d'un intérêt à agir. Le Conseil d'État s'inscrit ainsi dans la droite ligne de sa jurisprudence [2] qui considère que l'acquéreur évincé dispose d'un intérêt à agir à l'encontre d'une décision de préemption.

Pour parvenir à cette solution, le Conseil d'État a tout d'abord indiqué qu'il résulte des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme **N° Lexbase : L0202LNS** que « la mention de la personne ayant l'intention d'acquérir le bien n'est pas au nombre de celles devant obligatoirement figurer dans la déclaration d'intention d'aliéner qu'il incombe au propriétaire de faire à la mairie de la commune où se trouve le bien et n'y figure qu'à titre facultatif », avant d'en déduire que les vendeurs n'avaient ainsi pas à renouveler la déclaration d'intention d'aliéner qu'ils avaient faite le 3 avril 2023 à l'occasion de la seconde promesse de vente conclue avec la société requérante le 31 juillet 2023, soit antérieurement à la décision de préemption dès lors que cette promesse portait sur le même bien et avait été conclue au même prix et aux mêmes conditions.

Sur ce point, le Conseil d'État a suivi les conclusions de son rapporteur public Thomas Janicot qui se fondait, pour proposer cette solution, sur le fait :

- qu'un changement d'acquéreur n'a pas à faire l'objet d'une seconde déclaration d'intention d'aliéner dès lors que le prix et les conditions d'aliénation ne sont pas modifiées [3], ce qui était le cas en l'espèce ;

- que le Code de l'urbanisme est relativement indifférent à l'identité de l'acquéreur en matière de préemption puisque ni son article L. 213-2, ni son article R. 213-5 **N° Lexbase : L5344LA8**, imposent de mentionner dans la déclaration le nom de l'acheteur, ce silence étant sans incidence sur sa régularité [4].

[1] TA Versailles, 27 octobre 2023, n° 2308430 **N° Lexbase : A28511QN**.

[2] CE, 1<sup>er</sup> juillet 2009, n° 319238, mentionné aux tables du recueil Lebon **N° Lexbase : A5656EIC**.

[3] Cass. civ. 3, 8 octobre 2008, n° 07-15.935, F-S+P+B+I **N° Lexbase : A6926EAR**, Bull. civ. III n° 150.

[4] CE, 1<sup>ère</sup> JS, 6 janvier 1995, n° 123371, inédit au recueil Lebon **N° Lexbase : A1970ANB**.

[5] CAA Bordeaux, 22 avril 2022, n° 20BX03257 **N° Lexbase : A75578BI** ; CAA Lyon, 1<sup>ère</sup> ch., 18 mai 2021, n° 19LY04498 **N° Lexbase : A88554WU** ; TA Rennes, 2 février 2024, n° 2102987 **N° Lexbase : A43742K9** ; TA Amiens, 29 décembre 2023, n° 2102921 **N° Lexbase : A53932CQ** ; TA Melun, 3 octobre 2023, n° 2108590 [LXB=].

[6] CE, 1<sup>ère</sup> JS, 26 février 2010, n° 331749, inédit au recueil Lebon **N° Lexbase : A4409ES4**.