

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASSE-TERRE**

**N°1300980**

---

M. Pierre Igor E...

---

M. Sauton  
Juge des référés

---

Ordonnance du 18 juillet 2013

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le juge des référés

Vu la requête, enregistrée le 24 juin 2013 sous le n° 1300980, présentée pour M. Pierre Igor E..., demeurant au..., par Me C... du barreau de Paris ; M. E... demande au juge des référés :

- d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de la délibération du 5 avril 2013 par laquelle le conseil municipal de Terre-de-Haut a exercé son droit de préemption sur les immeubles bâtis numérotés AC 22 et AC 23 au cadastre, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision ;
- de mettre à la charge de la commune de Terre-de-Haut une somme de 2 500 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient que :

- l'urgence est constituée dès lors qu'elle est présumée pour les décisions de préemption, car elle paralyse la vente imminente ; le projet de la commune, imprécis, ne saurait y faire obstacle ;
- les articles L2121-10 et L2121-13 du code général des collectivités territoriales ont été méconnus car la question n'était pas portée à l'ordre du jour du conseil municipal et qu'aucune information sur les raisons pour lesquelles le maire a proposé d'exercer le droit de préemption n'a été donnée aux conseillers municipaux avant la séance ; en effet, la déclaration d'intention d'aliéner a été établie le 28 mars 2013, reçue en mairie le 5 avril, le conseil municipal a été convoqué dès le 20 mars et a délibéré le 5 avril ;
- le service des domaines n'a pas été saisi, alors que le bien se situe dans une zone soumise au droit de préemption renforcé (article R.213-21 al2) et il excède compte tenu de son prix de 87 500 euros le seuil de 75 000 euros ;
- le conseil municipal s'est mépris sur l'objet du droit de préemption en croyant acquérir l'entière propriété du bien, alors que la vente ne porte que sur le ¼ de la propriété, dont le vendeur est titulaire ;

Vu le mémoire rectificatif, enregistré le 4 juillet 2013, présenté pour M. E..., qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens que ses précédentes écritures ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 15 juillet 2013, présenté pour la commune de Terre-de-Haut, qui conclut à l'irrecevabilité et au rejet de la requête, ainsi qu'à la condamnation de M. E... à la somme de 2 300 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle observe que :

- la requête est irrecevable faute de production de la requête au fond ;
- il est permis de s'interroger sur l'urgence lorsque le compromis de vente est caduc ;
- il n'y a pas de doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée : car les conseillers municipaux ont examiné la question du droit de préemption dans le cadre des questions diverses ;
- et car le défaut de saisine du Service des domaines ne saurait entacher d'illégalité la décision attaquée, dès lors que la commune n'est pas liée par cet avis ;
- il n'y a pas de méprise, le conseil municipal a décidé d'acquérir le bien décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner ;

Vu le mémoire complémentaire et la pièce, enregistrés le 16 juillet 2013, pour M. E..., qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens que ses précédentes écritures ;

Vu la délibération attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics ;

Vu l'arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la requête numéro 1300979 enregistrée le 24 juin 2013 par laquelle M. E... demande l'annulation de la délibération du 5 avril 2013 portant exercice par le conseil municipal de Terre-de-Haut de son droit de préemption sur les immeubles bâtis numérotés AC 22 et AC 23 au cadastre ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2012, par laquelle la présidente du tribunal a désigné M. Sauton, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référé ;

Après avoir convoqué à une audience publique :

- Me C..., représentant M. E... ;
- la commune de Terre-de-Haut ;

Vu le procès-verbal de l'audience publique du 16 juillet 2013 à 14 heures au cours de laquelle ont été entendus :

- le rapport de M. Sauton, juge des référés ;
- M. E... qui produit deux pièces nouvelles ;
- MeB..., représentant la commune de Terre-de-Haut ;

Après avoir prononcé, à l'issue de l'audience à 14 heures 10, la clôture de l'instruction ;

1. Considérant que M. E...demande la suspension de la délibération du 5 avril 2013 par laquelle le conseil municipal de Terre-de-Haut a exercé son droit de préemption sur les immeubles bâtis numérotés AC 22 et AC 23 au cadastre ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'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 (...)* » et qu'aux termes de l'article L. 522-1 dudit code : « *Le juge des référés statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Lorsqu'il lui est demandé de prononcer les mesures visées aux articles L. 521-1 et L. 521-2, de les modifier ou d'y mettre fin, il informe sans délai les parties de la date et de l'heure de l'audience publique (...)* » ; que l'article L. 522-3 du même code dispose : « *Lorsque la demande ne présente pas un caractère d'urgence ou lorsqu'il apparaît manifeste, au vu de la demande, que celle-ci ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative, qu'elle est irrecevable ou qu'elle est mal fondée, le juge des référés peut la rejeter par une ordonnance motivée sans qu'il y ait lieu d'appliquer les deux premiers alinéas de l'article L. 522-1* » ; qu'enfin aux termes du premier alinéa de l'article R. 522-1 dudit code : « *La requête visant au prononcé de mesures d'urgence doit (...) justifier de l'urgence de l'affaire. A peine d'irrecevabilité, les conclusions tendant à la suspension d'une décision administrative ou de certains de ses effets doivent être présentées par requête distincte de la requête à fin d'annulation ou de réformation et accompagnées d'une copie de cette dernière* » ;

En ce qui concerne la recevabilité du recours en suspension,

1. Considérant qu'il appert du mémoire et de la pièce enregistrés le 16 juillet 2013 que copie de la requête susvisée numéro 1300979, enregistrée le 24 juin 2013, par laquelle M. E... demande l'annulation de la délibération du 5 avril 2013 portant exercice par le conseil municipal de Terre-de-Haut de son droit de préemption sur les immeubles bâtis numérotés AC 22 et AC 23 au cadastre, a été jointe au présent recours en suspension ; que, par suite, la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité du recours aux fins de suspension doit être écartée ;

En ce qui concerne l'urgence,

2. Considérant qu'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 demande la suspension d'une telle décision ; qu'il peut toutefois en aller autrement au cas où le titulaire du droit de préemption justifie de circonstances particulières, tenant par exemple à l'intérêt

s'attachant à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption ; qu'il appartient au juge de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui lui est soumise ;

3. Considérant qu'en l'espèce, la commune de Terre-de-Haut ne fait état d'aucune circonstance particulière de nature, par exemple, à justifier la nécessité d'une réalisation rapide de son projet ; que la commune évoque en revanche la caducité de la promesse de vente signée entre M. E...et les vendeurs, fondée sur la présence dans ladite promesse d'une clause de caducité au cas où le titulaire du droit de préemption aurait exercé son droit ; que, toutefois, si une telle clause peut avoir pour effet de mettre fin aux obligations que la promesse de vente impose aux parties, elle ne fait pas obstacle à ce que, en cas d'annulation de la décision de préemption qui, seule fait obstacle à la poursuite de la vente, et si le propriétaire et l'acquéreur évincé en sont d'accord, la vente soit poursuivie ; que, dans ces conditions, M. E... justifie de l'existence d'une situation d'urgence ;

En ce qui concerne les moyens soulevés par M.E...,

4. Considérant qu'en l'état de l'instruction les moyen tirés de la méconnaissance, d'une part des dispositions des articles L. 2121-10 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales résultant du défaut de mention, dans la convocation à la séance du conseil municipal en date du 5 avril 2013 au cours de laquelle a été adoptée la délibération critiquée, de la question de l'exercice du droit de préemption sur les parcelles litigieuses et, par suite, de l'insuffisance d'information des conseillers municipaux et, d'autre part, des dispositions de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme relatives à l'obligation pour le titulaire du droit de préemption de consulter le service des domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition, sont de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, d'ordonner la suspension de l'exécution de la délibération du 5 avril 2013 par laquelle le conseil municipal de Terre-de-Haut a exercé son droit de préemption sur les immeubles bâtis numérotés AC 22 et AC 23 au cadastre ;

5. Considérant, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, qu'aucun autre moyen de la requête n'apparaît en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée ; il peut, même d'office, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

7. Considérant que ces dispositions font obstacle aux conclusions de la commune de Terre-de-Haut dirigées contre Monsieur E... qui n'est pas, dans la présente instance de référé, la partie perdante ; qu'il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la commune de Terre-de-Haut à la somme de 1 500 euros en application desdites dispositions ;

## O R D O N N E

Article 1<sup>er</sup> : L'exécution de la délibération du 5 avril 2013, par laquelle le conseil municipal de Terre-de-Haut a exercé son droit de préemption sur les immeubles bâtis numérotés AC 22 et AC 23 au cadastre, est suspendue jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision.

Article 2 : La commune de Terre-de-Haut versera à M. E...la somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Terre-de-Haut tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Pierre Igor E...et à la commune de Terre-de-Haut.

Fait à Basse-Terre, le 18 juillet 2013.

Le juge des référés,

Le greffier,

M. Sauton

Mme Lubino

La république mande et ordonne à la préfète de la Guadeloupe en ce qui la concerne et 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.