

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2104983, 2104984

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Lucia
M. Jean
M. Marc

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Arnaud Lusset
Rapporteur

Le tribunal administratif de Strasbourg

(7^{ème} chambre)

M. Victor Pouget-Vitale
Rapporteur public

Audience du 7 septembre 2023
Décision du 28 septembre 2023

68-02-01-01
C

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête et un mémoire, enregistrés le 19 juillet 2021 et le 7 août 2023 sous le n° 2104983, Mme Lucia , M. Jean et M. Marc , représentés par la SELARL Soler-Couteaux et associés, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 9 février 2021 par lequel la préfète du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à la société Habitat de l'Ill pour l'acquisition de leur bien situé rue de l'Ehn, lieudit « Kratz » à Geispolsheim ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent, dans le dernier état de leurs écritures, après avoir abandonné les moyens tirés de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'absence d'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, que la décision est illégale en ce qu'elle a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 juin 2023, la préfète du Bas-Rhin conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

II. Par une requête et un mémoire, enregistrés le 19 juillet 2021 et le 7 août 2023 sous le n° 2104984, Mme Lucia M. Jean et M. Marc représentés la SELARL Soler-Couteaux et associés, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 12 février 2021 par laquelle le directeur de la société Habitat de l'III a décidé d'exercer son droit de préemption délégué sur leur bien situé rue de l'Ehn, lieudit « Kratz », à Geispolsheim, ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux formé contre cette décision de préemption ;

2°) de mettre à la charge de la société Habitat de l'III la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent, dans le dernier état de leurs écritures, après avoir abandonné les moyens tirés de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'absence d'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, que la décision est illégale en ce qu'elle a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 juin 2023, la société Habitat de l'III, représentée par Me Lang, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge des consorts au titre l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 juin 2023, la préfète du Bas-Rhin conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- 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 :

- le rapport de M. Lusset, rapporteur ;
- les conclusions de M. Pouget-Vitale, rapporteur public,
- les observations de Me Huck, avocat de Mme Lucia M. Jean et M. Marc
- les observations de Me Hsina, qui substitue Me Lang, avocate de la société Habitat de l'III.

Considérant ce qui suit :

1. Mme Lucia , M. Jean et M. Marc sont propriétaires indivisaires à Geispolsheim de deux parcelles situées rue de l'Ehn cadastrées section 49 n°36 et n°37, d'une superficie respectivement de 891 m² et 917 m². Ils ont signé une promesse de vente de ces biens à la SARL ACTIM pour un montant de 575 000 euros et la commune de Geispolsheim a réceptionné une déclaration d'intention d'aliéner ces biens le 1^{er} décembre 2020. La préfète du Bas-Rhin, à qui l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens susceptibles d'être affectés à la réalisation de logements sociaux a été transféré en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, a délégué, par un arrêté du 9 février 2021, l'exercice du droit de préemption pour les parcelles en cause à la société Habitat de l'III, société coopérative d'habitations à loyer modéré. Enfin, par une décision du 12 février 2021, le directeur de la société Habitat de l'III a décidé d'exercer son droit de préemption sur ces parcelles. Le recours gracieux des requérants contre cette dernière décision ayant été implicitement rejeté, Mme Lucia , M. Jean et M. Marc demandent au tribunal d'annuler l'ensemble de ces décisions.

2. Les requêtes enregistrées sous les numéros 2104983 et 2104984 introduites par les requérants présentent à juger des questions connexes et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un même jugement.

Sur la légalité de l'arrêté du 9 février 2021 par lequel la préfète du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à la société Habitat de l'III :

3. Les requérants ne peuvent utilement soutenir que la décision en litige, par laquelle la préfète du Bas-Rhin a délégué l'exercice du droit de préemption à la société Habitat de l'III, a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, ces dispositions n'étant applicables qu'aux seules décisions d'exercer le droit de préemption.

4. Il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté de la préfète du Bas-Rhin du 9 février 2021.

Sur la légalité de la décision du 12 février 2021 par laquelle le directeur de la société Habitat de l'III a décidé d'exercer son droit de préemption délégué :

5. Aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée : « *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 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, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa [lire quatrième] du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière (...). / 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. Le délai est suspendu à compter de la*

réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. / Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner. / Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret (...)

6. Aux termes de l'article D. 213-13-4 du même code : « *La demande de la visite du bien visée à l'article D. 213-13-1 indique les références de la déclaration prévue à l'article L. 213-2. Cette demande reproduit, en caractères apparents, les dispositions de l'article L. 213-2 et celles des articles D. 213-13-2 et D. 213-13-3. Elle mentionne le nom et les coordonnées de la ou des personnes que le propriétaire, son mandataire ou le notaire peut contacter pour déterminer les modalités de la visite. Elle indique que la visite doit être faite en présence du propriétaire ou de son représentant et du titulaire du droit de préemption ou de la personne mandatée par ce dernier.* ».

7. Il résulte de ces dispositions que les propriétaires qui ont décidé de vendre un bien susceptible de faire l'objet d'une décision de préemption doivent savoir de façon certaine, au terme du délai de deux mois imparti au titulaire du droit de préemption pour en faire éventuellement usage, le cas échéant prorogé par une demande unique de communication de documents ou une demande de visite du bien, s'ils peuvent ou non poursuivre l'aliénation entreprise. Dans le cas où le titulaire du droit de préemption décide de l'exercer, les mêmes dispositions, combinées avec celles des articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales, imposent que la décision de préemption soit exécutoire au terme du délai de deux mois, le cas échéant prorogé, c'est-à-dire non seulement prise mais également notifiée au propriétaire intéressé, ou à son mandataire, et transmise au représentant de l'Etat. La réception de la décision par le propriétaire intéressé, ou son mandataire, et par le représentant de l'Etat dans le délai de deux mois, éventuellement prorogé, à la suite respectivement de sa notification et de sa transmission, constitue, par suite, une condition de la légalité de la décision de préemption.

8. Il est constant que la déclaration d'intention d'aliéner leur bien souscrite par les requérants a été reçue par la mairie de Geispolsheim le 1^{er} décembre 2020. La préfète du Bas-Rhin, à qui le droit de préemption a été transféré en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, avait ainsi, en principe, jusqu'au 1^{er} février 2021 pour prendre une décision de préemption. Il ressort des pièces du dossier que le titulaire du droit de préemption a adressé aux propriétaires le 11 janvier 2021 un courrier demandant à visiter ce bien. Toutefois, il est constant que cette demande de visite ne comporte pas la reproduction en caractères apparents des dispositions de l'article L. 213-2 ni celles des articles D. 213-13-2 et D. 213-13-3 exigée par l'article D. 213-13-4 du code de l'urbanisme. Dans ces conditions, cette demande, qui ne respecte pas les conditions formelles posées par le législateur et le pouvoir réglementaire, n'a pas eu pour effet, contrairement à ce que soutient la préfète du Bas-Rhin, de suspendre le délai de deux mois prévu par les dispositions précitées, lequel constitue une garantie substantielle pour

les propriétaires. Il s'ensuit que les requérants sont fondés à soutenir que la décision de préemption en litige, en date du 12 février 2021, a été prise au-delà du délai de deux mois prévu par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et qu'elle est, de ce fait, illégale.

9. Il résulte de ce tout qui précède que Mme et Messieurs sont fondés à demander l'annulation de la décision du directeur de la société Habitat de l'III du 12 février 2021 portant exercice du droit de préemption sur leurs parcelles.

Sur les frais liés au litige :

10. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas la partie perdante dans la requête n° 2104983, la somme que les requérants demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

11. Il y a lieu de mettre à la charge de la société Habitat de l'III, dans l'instance n° 2104984, le paiement de la somme de 1 500 euros à verser aux requérants au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces mêmes dispositions font en revanche obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants qui ne sont pas, dans cette instance, la partie perdante, la somme que la société Habitat de l'III demande au titre des frais liés au litige.

DECIDE :

Article 1 : La décision du directeur de la société Habitat de l'III du 12 février 2021 portant exercice du droit de préemption est annulée.

Article 2 : La société Habitat de l'III versera une somme de 1 500 euros aux requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative dans la requête n°2104984.

Article 3 : La requête n°2104983 est rejetée.

Article 4 : Les conclusions de la société Habitat de l'III dans l'instance n° 2104984 présentées au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à Mme Lucia M. Jean et M. Marc à la préfète du Bas-Rhin, au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et à la société Habitat de l'III.

Délibéré après l'audience du 7 septembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Richard, président,
M. Lusset, premier conseiller,
Mme Anne-Lise Eymaron, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 28 septembre 2023.

Le rapporteur,

Le président,

A. LUSSET

M. RICHARD

La greffière,

J. BROSE

La République mande et ordonne à la préfète du Bas-Rhin, en ce qui la concerne ou à tous commissaires 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 conforme,
La greffière,