

M. Daël, président
M. Alexandre Lallet, rapporteur
M. Derepas Luc, rapporteur public
SCP BACHELLIER, POTIER DE LA VARDE ; SCP WAQUET, FARGE, HAZAN, avocat(s)

Lecture du vendredi 20 novembre 2009

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 18 février et 19 mai 2008 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la COMMUNE DE DRANCY, représentée par son maire ; la COMMUNE DE DRANCY demande au Conseil d'Etat :

- 1°) d'annuler l'arrêt du 3 décembre 2007 par lequel la cour administrative d'appel de Versailles, d'une part, a rejeté ses conclusions tendant à l'annulation du jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 23 février 2006 annulant la décision du maire de Drancy en date du 17 septembre 2004 exerçant le droit de préemption urbain de la commune sur une parcelle située au 63, avenue Pascal à Drancy et au rejet de la demande d'annulation présentée par la société Stephil'Immo et, d'autre part, a mis à sa charge le versement à cette société de la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;
- 2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;
- 3°) de mettre à la charge de la société Stéphil'Immo le versement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;
Vu le code de la construction et de l'habitation ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu la loi n° 79-587 du 11 juillet 1979 ;
Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Alexandre Lallet, Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Bachellier, Potier de la Varde, avocat de la COMMUNE DE DRANCY et de la SCP Waquet, Farge, Hazan, avocat de la société Stephil'Immo,
- les conclusions de M. Luc Derepas, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Bachellier, Potier de la Varde, avocat de la COMMUNE DE DRANCY et à la SCP Waquet, Farge, Hazan, avocat de la société Stephil'Immo ;

Considérant qu'eu égard aux moyens invoqués, le pourvoi de la COMMUNE DE DRANCY doit être regardé comme dirigé contre l'article 3 de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles du 3 décembre 2007 en tant seulement qu'il a rejeté ses conclusions tendant à l'annulation du jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 23 février 2006 et au rejet de la demande de la société Stephil'Immo, acquéreur évincé, tendant à l'annulation de la décision du maire de Drancy du 17 septembre 2004 exerçant le droit de préemption urbain de la commune sur une parcelle située dans cette commune, et contre l'article 4 de cet arrêt ;

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 que, pour rejeter l'appel de la COMMUNE DE DRANCY dirigé contre le jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 23 février 2006, la cour administrative d'appel de Versailles s'est fondée sur ce que le programme local de l'habitat de cette commune comporte plusieurs orientations d'aménagement et programmes d'action ayant chacun des objectifs distincts et que la décision de préemption litigieuse, qui vise ce programme, ne précise pas à quelle orientation ou quel programme d'action elle se rattache; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, eu égard notamment aux caractéristiques du bien préempté et au secteur géographique dans lequel il se situe, la référence au programme local de l'habitat de la commune mettait les tiers à même d'apprécier la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement que la collectivité publique entendait mener au moyen de cette préemption, la cour a commis une erreur de droit; que son arrêt doit, dès lors, être annulé dans la limite des conclusions analysées ci-dessus;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler dans cette mesure l'affaire au fond en application de l'article L. 821-2 du code de justice administrative;

Sur la régularité du jugement attaqué :

Considérant que le moyen tiré de ce que le tribunal administratif aurait méconnu les dispositions de l'article R. 741-2 du code de justice administrative n'est pas assorti des précisions permettant d'en apprécier le bien-fondé; qu'il ne saurait, dès lors, être accueilli;

Sur la légalité de la décision de préemption en date du 17 septembre 2004 :

Considérant, d'une part, que, si la décision de préemption attaquée vise la délibération du 29 avril 2004 du conseil municipal de la COMMUNE DE DRANCY adoptant le programme local de l'habitat de cette commune, elle ne précise pas à quelle action ou opération d'aménagement de ce programme elle se rattache; qu'en outre, ce programme ne permet pas, eu égard à la multiplicité des orientations et hypothèses d'actions qu'il comporte, lesquelles portent pour l'essentiel sur d'autres quartiers que celui de l'Economie où est situé le bien préempté, et à la généralité de ses termes et de son contenu, de déterminer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement que la commune entendait mener dans ce secteur géographique;

Considérant, d'autre part, que la décision de préemption attaquée, qui se borne à énoncer qu'elle a été prise en vue de mettre en place les actions et opérations d'aménagement en matière d'habitat et de permettre à la commune de poursuivre sa politique locale de l'habitat, ne fait pas elle-même apparaître la nature du projet d'aménagement envisagé par la collectivité;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la COMMUNE DE DRANCY, celle-ci n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé sa décision en date du 17 septembre 2004;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :
Considérant que ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la société Stephil'Immo, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance ; qu'il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la COMMUNE DE DRANCY une somme de 4 500 euros au titre des frais exposés en appel et en cassation par la société Stephil'Immo et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1^{er}

L'arrêt de la cour administrative d'appel de Versailles est annulé en tant qu'il a rejeté les conclusions de la COMMUNE DE DRANCY dirigées contre le jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 23 février 2006 et mis une somme à sa charge au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 2

Les conclusions présentées par la COMMUNE DE DRANCY devant la cour administrative d'appel de Versailles tendant à l'annulation du jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 23 février 2006, au rejet de la demande de la société Stephil'Immo et à la mise à la charge de cette société d'une somme en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3

La COMMUNE DE DRANCY versera à la société Stephil'Immo une somme de 4 500 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 DRANCY et à la société Stephil'Immo.