

Décision du Tribunal des conflits n° 4085 du 12 juin 2017  
SNC Foncière Mahdia c/ OPH Paris Habitat

La question soumise au Tribunal des conflits portait sur l'ordre de juridiction compétent pour connaître d'une demande tendant à ce que le juge ordonne au titulaire du droit de préemption de proposer à l'ancien propriétaire ou, en cas de refus de celui-ci, à l'acquéreur évincé la rétrocession d'un bien dont la préemption avait été annulée par le juge de l'excès de pouvoir. Le tribunal administratif de Paris a saisi directement le Tribunal d'une question de compétence lui paraissant soulever une difficulté sérieuse sur le fondement des dispositions de l'article 35 du décret n° 2015-233 du 27 février 2015.

Le Conseil d'Etat a jugé qu'il appartient au juge administratif, en application de l'article L. 911-1 du code de la justice administrative, saisi de conclusions en ce sens, de prescrire les mesures qu'implique l'annulation de la décision de préemption et, sauf atteinte excessive à l'intérêt général, d'enjoindre à la personne publique de proposer à l'acquéreur évincé puis, le cas échéant, au propriétaire initial, la rétrocession du bien illégalement préempté. (CE, 26 février 2003, *M. et Mme Bour et autres*, n° 231558)

L'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme, introduit par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, prévoit l'obligation pour la personne publique, une fois prononcée l'annulation ou constatée l'illégalité de la décision de préemption, de proposer l'acquisition du bien en priorité aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel ou, en cas de renonciation de leur part, à l'acquéreur évincé.

Le Tribunal relève qu'il résulte des dispositions des articles L. 213-11, L. 213-11-1 et L. 213-12 du code de l'urbanisme que, lorsque la juridiction administrative a annulé une décision de préemption d'un bien, il appartient au juge judiciaire, en cas de non-respect, par le titulaire du droit de préemption de son obligation de proposer l'acquisition du bien à l'ancien propriétaire, puis, le cas échéant, à l'acquéreur évincé, de connaître des actions indemnitaires que l'un et l'autre sont susceptibles d'engager et que le juge judiciaire est seul compétent pour statuer sur une action en nullité du contrat de vente par lequel la personne détentrice du droit de préemption est devenue propriétaire du bien.

Il retient, qu'en revanche, et alors même qu'en cas de désaccord sur le prix auquel l'acquisition du bien doit être proposée, le juge judiciaire est compétent pour le fixer, il appartient au juge administratif, saisi de conclusions en ce sens par l'ancien propriétaire ou l'acquéreur évincé, d'exercer les pouvoirs qu'il tient des articles L. 911-1 et suivants du code de la justice administrative afin d'ordonner, le cas échéant sous astreinte, les mesures qu'implique l'annulation, par le juge de l'excès de pouvoir, de la décision de préemption.

Il s'ensuit que le litige, ayant pour objet l'exécution de la décision par laquelle le juge administratif a annulé pour excès de pouvoir la décision par laquelle l'OPH Paris Habitat a exercé son droit de préemption, relève de la compétence de la juridiction administrative.