

**TRIBUNAL  
DES CONFLITS**

**N° 4085**

---

Conflit sur renvoi du tribunal administratif  
de Paris

SNC Foncière Mahdia c/OPH Paris Habitat

---

M. Alain Ménéménis  
Rapporteur

---

M. Liffraan Hubert  
Rapporteur public

---

Séance du 15 mai 2017  
Lecture du 12 juin 2017

---

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**LE TRIBUNAL DES CONFLITS**

Vu, enregistrée à son secrétariat le 13 mars 2017, l'expédition du jugement du 9 mars 2017 par lequel le tribunal administratif de Paris, statuant sur les demandes de la société en nom collectif Foncière Mahdia tendant à l'annulation des décisions de rejet nées du silence gardé par l'Office Public de l'Habitat Paris Habitat sur ses demandes tendant à ce que, après l'annulation de sa décision de préemption du 29 juillet 2013, l'office propose à la SCI du 123 rue du Chemin Vert d'acquérir le bien en cause, puis, en cas de refus de celle-ci, lui propose cette acquisition en sa qualité d'acquéreur évincé et à ce qu'il soit enjoint à l'OPH Paris Habitat de faire ces propositions de rétrocession, a renvoyé au Tribunal, par application de l'article 35 du décret du 27 février 2015, le soin de décider sur la question de compétence ;

Vu, enregistré le 20 avril 2017, le mémoire présenté pour la SNC Foncière Mahdia tendant à ce que la juridiction administrative soit déclarée compétente, par le motif que les dispositions des articles L. 213-11-1 et L. 213-12 du code de l'urbanisme issues de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ne suppriment pas la compétence du juge administratif pour ordonner les mesures d'exécution qu'impose l'annulation d'une décision de préemption ;

Vu, enregistré le 5 mai 2017, le mémoire présenté pour l'Office Public de l'Habitat Paris Habitat tendant à ce que la juridiction judiciaire soit déclarée compétente, par le motif que les dispositions de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme prévoient un bloc de

compétence au profit de la juridiction judiciaire pour statuer sur toute demande relative à la rétrocession d'un bien illégalement préempté ;

Vu, enregistré le 11 mai 2017, le nouveau mémoire présenté pour la SNC Foncière Mahdia, qui reprend les conclusions et le motif de son précédent mémoire ;

Vu les pièces desquelles il résulte que la saisine du Tribunal a été notifiée au ministre du logement et de l'habitat durable, qui n'a pas produit de mémoire ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi des 16-24 août 1790 et le décret du 16 fructidor an III ;

Vu la loi du 24 mai 1872 ;

Vu le décret n° 2015-233 du 27 février 2015 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Alain Ménéménis, membre du Tribunal,
- les conclusions de M. Liffra Hubert, rapporteur public ;
- les observations de la SCP de Nervo, Poupet pour la SNC Foncière Mahdia ;
- les observations de la SCP Garreau, Bauer-Violas, Feschotte-Desbois pour l'Office Public de l'Habitat Paris Habitat ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : «Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité./ Le prix proposé vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées à l'article L. 213-4. /A défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition./ Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions mentionnées aux trois premiers alinéas du présent article, le titulaire du droit de préemption propose également l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2 » ; qu'aux termes de l'article

L. 213-12 du même code, dans sa rédaction issue de la même loi : « En cas de non-respect des obligations définies au deuxième alinéa de l'article L. 213-11 ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel saisissent le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption. /En cas de non-respect des obligations définies au sixième alinéa de l'article L. 213-11 ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien saisit le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption. /Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption (...) » ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions 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 ; que le juge judiciaire est par ailleurs 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 ; 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 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 ;

Considérant que le litige dont la société en nom collectif (SNC) Foncière Mahdia a saisi le tribunal administratif de Paris a pour objet l'exécution de la décision par laquelle le juge administratif a annulé pour excès de pouvoir la décision du 29 juillet 2013 par laquelle l'Office Public de l'Habitat (OPH) Paris Habitat a exercé son droit de préemption sur un immeuble que la SNC entendait acquérir auprès de la société civile immobilière (SCI) du 123 rue du Chemin Vert ; qu'il résulte de ce qui précède que la juridiction administrative est compétente pour en connaître ;

#### DECIDE :

-----

Article 1<sup>er</sup> : La juridiction administrative est compétente pour connaître du litige opposant la SNC Foncière Mahdia à l'OPH Paris Habitat.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à la SNC Foncière Mahdia, à la SCI du 123 rue du Chemin Vert, à l'OPH Paris Habitat et au ministre de la cohésion des territoires.