

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANTES**

N° 2210679

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. [REDACTED]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Bouchardon
Juge des référés

Le juge des référés,

Ordonnance du 29 août 2022

Vu la procédure suivante :

Par une requête, des mémoires et des pièces complémentaires, enregistrés les 11, 24 et 25 août 2022, M. [REDACTED] 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 l'exécution de la déclaration d'intention d'aliéner un bien relative au bien cadastré ZI 244 lieudit « les coteaux » d'une surface de 2533 m² et d'un droit de préemption d'un terrain à bâtir, pris par le maire de la commune de Mareil-sur-Loir le 4 juillet 2022.

Il soutient dans le dernier état de ses écritures que :

- il agit en qualité de représentant de l'indivision des consorts [REDACTED] ;
- le compromis de vente de sa parcelle a été indûment rompu en raison de sa préemption ;

« les propriétaires du bien sont mal nommés, titre de propriété à l'appui, le prix et la surface ne correspondent pas et sont incorrects » ; il souhaite faire bâtir une parcelle afin de valoriser le patrimoine, « faire les partages et lever l'indivision » ; il conteste enfin le manque « d'intérêt supérieur ». La commune a préempté un terrain qui n'est plus à vendre depuis le 28 mai 2022. Le soir même, le sujet « préemption » était retiré de l'ordre du jour révélant ainsi un vice de forme, en l'absence d'information du conseil municipal. Sa volonté est « d'agir dans le sens de valoriser et de faire construire le terrain, sans exclure la mairie, sans attendre un jugement sur le fond dans deux ans ». Dans le dossier de la défense n'apparaît pas le caractère substantiel selon l'article L.213-2 du code de l'urbanisme qui permet une suspension et repousse des délais de 2 mois. Sur l'abus du délai de suspension, « il existe un temps de 33 jours entre la réception de la déclaration d'intention d'aliéner et de la demande de clarté de la mairie au notaire ».

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 août 2022, la commune de Mareil-sur-loir, représentée par Me Guillon, conclut :

1°) A titre principal, à l'irrecevabilité de la requête au regard de l'incompétence de la juridiction administrative ;

2°) A titre subsidiaire, à l'irrecevabilité de la requête, faute de qualité pour agir du requérant ;

3°) A titre infiniment subsidiaire, au rejet de la requête ;

4°) En tout état de cause à ce que soit mise à la charge du requérant la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le référé-suspension formé par le requérant doit se lire comme tendant au relèvement du prix de vente du bien. Or il n'appartient pas au juge administratif de connaître de telles conclusions, mais au juge de l'expropriation. En conséquence, en ce qu'il est porté devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître, le référé suspension sera jugé irrecevable ;

- l'exercice d'une action en justice constitue un acte d'administration qui requiert le consentement d'au moins 2/3 de tous les indivisaires. Selon la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée le 11 août 2022, la parcelle est en indivision entre Mme [REDACTED], usufruitière, Monsieur [REDACTED] pour 1/3 en nue-propiété, M. Donné pour 1/3 en nue-propiété, Mme [REDACTED] pour 1/3 en nue-propiété. Outre que le recours ne mentionne ni l'identité, ni le domicile du requérant, son rédacteur ne produit aucun élément de nature à justifier de sa qualité de propriétaire de la parcelle et de mandataire des autres co-indivisaires pour engager la présente action au nom de l'indivision. En conséquence, faute pour le requérant de justifier d'un mandat des co-indivisaires pour engager la présente instance au nom de l'indivision, la requête ne pourra qu'être rejetée pour défaut de qualité pour agir ;

- la condition d'urgence n'est pas remplie : le requérant ne démontre aucune urgence à obtenir la suspension de la décision contestée ;

- aucun des moyens soulevés dans la requête n'est propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée : il résulte de la déclaration d'intention d'aliéner que le bien préempté est une parcelle de terres, sans occupant d'une superficie de 2533 m² située rue de la Soulle en pleine agglomération de Mareil-sur-loir. Alors qu'elle est située en zone Uhp (zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat), les plans et photos aériens démontrent que la parcelle préemptée est complètement entourée de pavillons et constitue une dent creuse que la commune souhaite densifier en termes d'habitat. La décision d'exercer le droit de préemption sur la parcelle répond à une ambition préexistante tendant à élargir l'offre de logements tout en limitant l'étalement urbain. En l'espèce, la décision contestée est justifiée dès lors qu'elle a pour objectif de créer une réserve foncière pour la création d'une politique locale de l'habitat, compte tenu de sa localisation en pleine agglomération et lutter contre l'étalement urbain.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;

- la requête par laquelle [REDACTED] demande l'annulation de la décision attaquée.

Vu le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné M. Bouchardon, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référé en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 24 août 2022 à 15h00 :

- le rapport de M. Bouchardon, juge des référés,
- et les observations de Me Guillon, avocate de la commune de Mareil-sur-Loir, qui confirme à titre principal l'irrecevabilité de la requête, un tel litige relevant du juge de l'expropriation, et le requérant étant en tout état de cause dépourvu de qualité pour agir, les pouvoirs produits étant pour vendre et non pour agir en justice. Elle fait par ailleurs valoir que le requérant n'apporte aucun argument en ce qui concerne la condition d'urgence. Elle reformule par ailleurs ses observations écrites s'agissant de la légalité de la décision contestée.

Arrivé en retard à l'audience à laquelle il avait été régulièrement convoqué, M. [REDACTED] a été autorisé à présenter de brèves observations en présence de Me Guillon, auxquelles cette dernière n'a pas souhaité répliquer.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. M. [REDACTED] demande au juge des référés, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, de suspendre l'exécution de la déclaration d'intention d'aliéner un bien relative au bien cadastré ZI 244 lieudit « les coteaux » d'une surface de 2533 m² et d'un droit de préemption d'un terrain à bâtir pris par le maire de Mareil-sur-Loir le 4 juillet 2022.

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

2. 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 (...).* »

3. En l'état de l'instruction, aucun des moyens invoqués n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée. Dès lors, sans qu'il soit besoin de se statuer sur la recevabilité de la requête ni d'examiner la condition d'urgence, l'une des deux conditions posées par l'article L. 521-1 précité du code de justice administrative n'étant pas remplie, il y a lieu, de rejeter les conclusions de M. [REDACTED] à fin de suspension de l'exécution de la décision attaquée.

Sur les conclusions présentées par la commune de Mareil-sur-Loir au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

4. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge du requérant la somme dont la commune de Mareil-sur-Loir demande le versement sur le fondement de ces dispositions.

O R D O N N E

Article 1^{er} : La requête de M. [REDACTED] est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Mareil-sur-Loir au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à M. [REDACTED] et à la commune de Mareil-sur-loir.

Fait à Nantes, le 29 août 2022.

Le juge des référés,

La greffière,

L. BOUCHARDON

C. NEUILLY

La République mande et ordonne au préfet de la Sarthe en ce qui le 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,