

## TEXTE INTÉGRAL

Recours : excès de pouvoir  
Inédit au recueil Lebon

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la requête, enregistrée au greffe de la cour le 21 novembre 2005 sous le n° 05BX02245, présentée pour la S.C.I. DU CHALET, dont le siège est 9 avenue Paul Roulet à Saint-Georges-de-Didonne (17110), représentée par son gérant en exercice, pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA COPROPRIETE DU CHALET, dont le siège est 37 avenue Paul Roulet à Saint-Georges-de-Didonne (17110), et pour Mme Anne-Marie Victoire X, domiciliée ..., par Me Jacob, avocat ; La S.C.I DU CHALET et autres demandent à la cour : 1°) d'annuler le jugement n° 0402714 en date du 22 septembre 2005 par lequel le Tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la décision en date du 30 août 2004 par laquelle le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a décidé d'acquérir l'ensemble immobilier appartenant à la S.C.I. DU CHALET consistant en un lot n° 13 comprenant un appartement d'une surface de 72,33 mètres carrés et un lot n° 15 correspondant à une cave, le tout situé sur le territoire de la commune de Saint-Georges-de-Didonne sur un terrain cadastré section AT n° 103 d'une contenance de 2 ha 96 a 70 ca ; 2°) d'annuler cette décision ; 3°) de condamner le Conservatoire

de l'espace littoral et des rivages lacustres à lui verser 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 l'urbanisme ; Vu le code de justice administrative ; Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ; Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 15 novembre 2007, - le rapport de M. Lafon, conseiller ; - les observations de la SCP Clara substituant Me Lachaume, avocat du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ; - et les conclusions de Mme Balzamo, commissaire du gouvernement ; Considérant que, par décision du 30 août 2004, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a décidé d'exercer son droit de préemption sur un ensemble immobilier appartenant à la S.C.I. DU CHALET consistant en un lot n° 13, comprenant un appartement d'une surface de 72,33 mètres carrés, et un lot n° 15, correspondant à une cave, le tout situé sur le territoire de la commune de Saint-Georges-de-Didonne sur un terrain cadastré section AT n° 103 d'une contenance de 2 ha 96 a 70 ca ; que par jugement en date du 22 septembre 2005 le Tribunal administratif de Poitiers a rejeté la demande présentée par la S.C.I. DU CHALET, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA COPROPRIETE DU CHALET et Mme X tendant à l'annulation de cette décision ; que ces derniers interjettent appel de ce jugement ; Considérant qu'aux termes de l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme : « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. (...) » ; qu'aux termes de l'article L. 142-3 du même code : « Pour la mise en oeuvre de la politique prévue à l'article L. 142-1, le conseil général peut créer des zones de préemption dans les conditions ci-après définies. (...) A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains qui font l'objet d'une aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit. A titre exceptionnel, l'existence d'une construction ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de

préemption dès lors que le terrain est de dimension suffisante pour justifier son ouverture au public et qu'il est, par sa localisation, nécessaire à la mise en oeuvre de la politique des espaces naturels sensibles des départements.(...) Au cas où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, celui-ci ou, à défaut, la commune, peut se substituer au département si celui-ci n'exerce pas le droit de préemption. » ; qu'aux termes de l'article L. 142-4 du même code : « (...) Le silence des titulaires des droits de préemption et de substitution pendant trois mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice de ces droits. (...) » et qu'aux termes de son article R. 142-11, en vigueur à la date de la décision attaquée : « Dans le délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration d'intention d'aliéner, le président du conseil général notifie au propriétaire la décision prise par le département en vertu des articles R. 213-8 et R. 213-9. Lorsque le terrain est compris dans une zone ou partie de zone où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, le président du conseil général adresse sans délai une copie de la décision du département audit établissement, au président du conseil de rivage territorialement compétent, au maire de la commune intéressée et, s'il y a lieu, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. A défaut du département, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut exercer le droit de préemption dans les conditions définies ci-après. Lorsque le département a renoncé à l'exercice du droit de préemption, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres notifie au propriétaire, dans un délai de soixante-quinze jours à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration d'intention d'aliéner, la décision qu'il prend en vertu des articles R. 213-8 et R. 213-9. Il adresse sans délai une copie de sa décision au président du conseil général et au maire de la commune concernée ainsi que, s'il y a lieu, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. (...) » ; Considérant que la S.C.I. DU CHALET et autres soutiennent que la décision de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres en date du 30 août 2004 a méconnu les dispositions précitées de l'article R. 142-11 du code de

l'urbanisme dès lors qu'elle n'est pas intervenue après la décision implicite de renonciation du département ; que toutefois ces dispositions n'entendent imposer qu'un ordre de priorité que la décision attaquée a respecté en mentionnant qu'elle est prise « sous réserve de la renonciation du département à l'exercice du droit de préemption » ; Considérant que la S.C.I. DU CHALET et autres soutiennent que la notification de la décision de préemption à l'agence immobilière Cyrano était irrégulière dès lors que l'agence n'avait pas qualité à en être destinataire et que, faute de notification régulière, la décision du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres du 30 août 2004 ne leur serait pas opposable ; que toutefois la déclaration d'intention d'aliéner mentionnait expressément que l'agence immobilière Cyrano était le mandataire de la société propriétaire et que la décision de préemption devait être notifiée au siège dudit mandataire ; que, dans ces conditions, la notification a régulièrement été faite à l'agence immobilière ; Considérant que le droit de préemption ne peut s'exercer que lors des aliénations volontaires et que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut renoncer à son intention d'aliéner, sans aucune condition, tant que l'autorité compétente pour exercer le droit de préemption n'a pas fait connaître son accord sur le prix de cession proposé ; Considérant que la S.C.I. DU CHALET et autres soutiennent que l'offre de vente a été retirée le 29 août 2004, préalablement à l'intervention de la décision de préempter du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ; que toutefois la S.C.I. DU CHALET n'établit ni même n'allègue avoir notifié à l'autorité détentrice de l'exercice du droit de préemption sa décision de retirer la déclaration d'intention d'aliéner préalablement à la notification de la décision de préemption ; qu'ainsi, la décision de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a pu prendre effet en dépit du retrait de la déclaration d'intention d'aliéner ; Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la décision de préemption du 30 août 2004 concerne des lots classés en zone NDr du plan d'occupation des sols comme espace naturel remarquable à protéger, où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres poursuit depuis plusieurs années une politique d'acquisition, et qui sont mitoyens de terrains appartenant déjà au Conservatoire ; qu'elle est motivée par la volonté d'assurer la sauvegarde de l'intégrité du site et des paysages et d'en garantir l'ouverture au public, d'asseoir le chemin du littoral,

d'organiser et de canaliser l'accueil du public le long du rivage de l'estuaire de la Gironde et d'éviter à terme une division parcellaire préjudiciable à la protection et à la gestion de cet espace naturel ; qu'ainsi le droit de préemption a été exercé dans un but d'intérêt général conformément aux objectifs fixés par les dispositions précitées des articles L. 142-1 et L. 142-3 du code de l'urbanisme ; que la lettre en date du 17 septembre 2004 du Conservatoire de l'espace littoral informant la S.C.I. DU CHALET que, dans l'hypothèse où elle lui céderait à titre onéreux une fraction du terrain entourant l'immeuble dans lequel sont situés les lots préemptés, elle renoncerait à l'acquisition de ces lots, n'établit pas que la décision de préemption aurait eu pour seul objet de permettre la réalisation de cette opération et serait ainsi constitutive d'un détournement de pouvoir ; Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la S.C.I. DU CHALET et autres ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la décision en date du 30 août 2004 par laquelle le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a décidé d'acquérir un ensemble immobilier appartenant à la S.C.I. DU CHALET ; Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante soit condamné à verser à la S.C.I. DU CHALET, au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA COPROPRIETE DU CHALET et à Mme X la somme qu'ils réclament sur leur fondement ; qu'en revanche, il y a lieu de condamner la S.C.I. DU CHALET, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA COPROPRIETE DU CHALET et Mme X à verser au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres la somme totale de 1.300 euros sur ce même fondement ; DECIDE : Article 1er : La requête présentée par la S.C.I. DU CHALET, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA COPROPRIETE DU CHALET et Mme Anne-Marie X est rejetée. Article 2 : La S.C.I. DU CHALET, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA COPROPRIETE DU CHALET

et Mme Anne-Marie X sont condamnés à verser au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres la somme totale de 1.300 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

2 No 05BX02245

**Composition de la juridiction** : M. LEDUCQ, Mme BALZAMO, M.  
Nicolas LAFON, JACOB

Copyright 2022 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.