

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
BASTIA**

N°s 1700804 ; 1700806 et 1700885

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI HEYRAULT

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pierre Monnier
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 12 juillet 2018
Lecture du 17 juillet 2018

68-02-01-01
C

Vu la procédure suivante :

1. Sous le n° 1700804, par une requête et un mémoire enregistrés les 18 juillet 2017 et 17 mai 2018, ainsi qu'un mémoire en réplique reçu le 25 juin 2018 et non communiqué, la SCI Heyrault, représentée par la SCP Zurfluh, Lebateux, Sizaire et associés, demande au Tribunal :

1°) d'annuler la décision du 2 mai 2017 par laquelle le président de l'office foncier de la Corse (OFC) a exercé le droit de préemption urbain renforcé délégué par la commune de Centuri s'agissant d'une partie de la parcelle cadastrée A 1196 sise lieu-dit Cannelle, à Centuri, sur une surface totale de 24 ares et 46 centiares ;

2°) de mettre à la charge de l'OFC une somme de 2 000 euros à lui verser en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société requérante soutient que :

- la décision de préemption en litige est entachée d'une incompétence *ratione personae* dans la mesure où il n'est pas justifié d'une délégation régulière du droit de préemption urbain de la commune de Centuri au profit de l'OFC ni davantage d'une délégation régulière du conseil d'administration au bénéfice du président de l'OFC alors même qu'en vertu de l'article 11 des statuts de l'OFC, seul le conseil d'administration est compétent en matière d'acquisition d'immeubles ;

- elle est entachée d'une incompétence *rationae materiae* dès lors que l'opération de préemption en litige n'entre pas dans le champ d'application des missions d'aménagement et d'acquisitions foncières confiées à l'OFC ;

- elle est entachée d'une insuffisance de motivation ;

- elle est entachée d'un défaut de base légale dans la mesure où, compte tenu de l'abrogation partielle du plan local de la commune de Centuri en date du 11 juin 2016, la parcelle en cause cadastrée A 1196 ne saurait être considérée comme étant située en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future ;

- la préemption partielle de la seule parcelle A 1196 méconnaît les dispositions de l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme dans la mesure où il n'est pas justifié de ce que la parcelle A 1192, comprise dans la même unité foncière, serait exclue du périmètre du droit de préemption urbain ;

- l'OFC ne justifie pas de la réalité des projets allégués en méconnaissance des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

- la décision attaquée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où, d'une part, la préemption partielle de la seule parcelle A 1196 n'est pas justifiée tandis que, d'autre part, le prix proposé, fixé à un million d'euros, est excessif ;

- elle est entachée d'une erreur de fait dès lors qu'elle l'identifie à tort comme étant le vendeur.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 mai 2018, l'OFC, représenté par la SELARL Cloix et Mendes-Gil, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge de la SCI Heyrault en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. L'OFC fait valoir que :

- la SCI Heyrault ne justifie pas d'un intérêt à agir dans la mesure où, d'une part, certains indivisaires n'ont pas donné leur accord, d'autre part, la vente était caduque à la date de la décision attaquée ;

- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

2. Sous le n° 1700806, par une requête et un mémoire enregistré les 18 juillet 2017 et 17 mai 2018, ainsi qu'un mémoire en réplique, enregistré le 25 juin 2018 et non communiqué, la SCI Heyrault, représentée par la SCP Zurfluh, Lebateux, Sizaire et associés, demande au Tribunal :

1°) d'annuler la décision du 3 mai 2017 par laquelle le président de l'OFC a exercé le droit de préemption urbain renforcé délégué par la commune de Centuri s'agissant d'une partie de la parcelle cadastrée A 1196 sise lieu-dit Cannelle, à Centuri, sur une surface totale de 24 ares et 46 centiares ;

2°) de mettre à la charge de l'OFC une somme de 2 000 euros à lui verser en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société requérante soutient que :

- la décision de préemption en litige est entachée d'une incompétence *rationae personae* dans la mesure où, d'une part, il n'est pas justifié d'une délégation régulière du droit de préemption urbain de la commune de Centuri au profit de l'OFC ni davantage d'une délégation régulière du conseil d'administration au bénéfice du président de l'OFC alors même qu'en vertu de l'article 11 des statuts de l'OFC, seul le conseil d'administration est compétent en matière d'acquisition d'immeubles ;

- elle est entachée d'une incompétence *rationae materiae* dès lors que l'opération de préemption en litige n'entre pas dans le champ d'application des missions d'aménagement et d'acquisitions foncières confiées à l'OFC ;

- elle est entachée d'une insuffisance de motivation ;

- elle est entachée d'un défaut de base légale dans la mesure où une portion de la parcelle A 1196 faisant l'objet de la préemption est située en zone naturelle N1 ;
- l'OFC ne justifie pas de la réalité des projets allégués en méconnaissance des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;
- la décision attaquée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où, d'une part, la préemption partielle de la seule parcelle A 1196 n'est pas justifiée tandis que, d'autre part, le prix proposé, fixé à un million d'euros, est excessif.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 mai 2018, l'OFC, représenté par la SELARL Cloix et Mendes-Gil, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge de la SCI Heyrault en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. L'OFC fait valoir que :

- la SCI Heyrault ne justifie pas d'un intérêt à agir dans la mesure où, d'une part, certains indivisaires n'ont pas donné leur accord, d'autre part, la vente était caduque à la date de la décision attaquée ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

3. Sous le n° 1700885, par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés les 4 août 2017 et 25 juin 2018, la SCI Heyrault, représentée par la SCP Zurfluh-Lebateux-Sizaire et associés, demande au Tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 27 mars 2017 par laquelle le conseil d'administration de l'OFC a autorisé son président à exercer le droit de préemption urbain renforcé délégué par la commune de Centuri sur une parties de la parcelle cadastrée A 1196 sise lieu-dit Cannelle, à Centuri, sur une surface totale de 24 ares et 46 centiares, a approuvé l'acquisition et le partage des parcelles n°s A 1192 et A 1196, et a autorisé le président de l'OFC à signer la convention de portage avec la commune de Centuri et à signer l'acte authentique d'achat ;

2°) de mettre à la charge de l'OFC une somme de 2 000 euros à lui verser en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La société requérante soutient que :

- la délibération attaquée est entachée d'une incompétence *rationae materiae* dès lors que l'opération de préemption en litige n'entre pas dans le champ d'application des missions d'aménagement et d'acquisitions foncières confiées à l'OFC ;
- elle est entachée d'une insuffisance de motivation ;
- elle est entachée d'un défaut de base légale dans la mesure où une portion de la parcelle A 1196 faisant l'objet de la préemption est située en zone naturelle N1 ;
- l'OFC ne justifie pas de la réalité des projets allégués en méconnaissance des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;
- la décision attaquée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où, d'une part, la préemption partielle de la seule parcelle A 1196 n'est pas justifiée tandis que, d'autre part, le prix proposé, fixé à un million d'euros, est excessif.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 mai 2018, l'OFC, représenté par la SELARL Cloix et Mendes-Gil, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge de la SCI Heyrault en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. L'OFC fait valoir que :

- la SCI Heyrault ne justifie pas d'un intérêt à agir dans la mesure où, d'une part, certains indivisaires n'ont pas donné leur accord, d'autre part, la vente était caduque à la date de la décision attaquée ;

- la requête est tardive dès lors que la délibération attaquée a été affichée dès le 27 avril 2017 ;

- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu :

- les trois notes en délibéré de l'office foncier de la Corse, enregistrées le 13 juillet 2018 ;

- les autres pièces des dossiers.

Vu

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Pierre Monnier, président ;

- les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public ;

- et les observations de Me Floquet, substituant la SCP Zurfluh, Lebateux, Sizaire et associés, pour la SCI Heyrault, ainsi que celles de Me Vaysse, substituant la SELARL Cloix et Mendes-Gil, pour l'office foncier de la Corse.

1. Considérant que Mme Marie-Pierre Martegoute épouse Joslin, Mme Catherine Martegoute épouse Moreau, Mme Elisabeth Martegoute, M. Jean-Louis Martegoute, M. Frédéric Martegoute, M. Xavier Martegoute, M. Stéphane Martegoute, M. Olivier Martegoute et M. Vincent Salomon sont propriétaires indivis au lieu-dit Cannelle, sur le territoire de la commune de Centuri, de la parcelle cadastrée A 1196, bâtie d'une maison dite « d'américains » dénommée « château Stoppielle » d'une superficie de 31 ares et de la parcelle attenante non-bâtie cadastrée A 1192 d'une superficie de 79 ares ; que, par un acte sous-seing-privé du 3 novembre 2016, les consorts Martegoute et M. Salomon ont promis de vendre à la SCI Heyrault la totalité de la parcelle cadastrée A 1192 ainsi que les lots de copropriété composant le château Stoppielle, situé sur la parcelle cadastrée A 1196, pour une surface de 24 ares 46 centiares ; que, par deux délibérations du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a, d'une part, instauré un droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée A 1196, d'autre part, délégué à l'office foncier de la Corse (OFC) l'exercice de ce droit de préemption renforcé ; que la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée le 6 mars 2017 en mairie de Centuri ; que, par la délibération du 27 mars 2017, attaquée dans la requête n° 1700885, le conseil d'administration de l'OFC a approuvé l'acquisition de la parcelle A 1196 par voie de préemption et a chargé son président de sa mise en œuvre ; que, par une décision du 2 mai 2017, contestée dans la requête n° 1700804, laquelle a été régularisée par une nouvelle décision du 3 mai 2017, dont l'annulation est demandée par la SCI Heyrault dans la requête n° 1700806, le président de l'OFC a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur une partie de la parcelle cadastrée A 1196 pour une superficie totale de 24 ares et 46 centiares ;

2. Considérant que les requêtes n°s 1700804, 1700806 et 1700885 de la SCI Heyrault présentent à juger des questions connexes ; qu'il y a lieu de les joindre afin qu'elles fassent l'objet d'un même jugement ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par l'OFC :

En ce qui concerne l'intérêt à agir :

3. Considérant, d'une part, que l'annulation par le juge de l'excès de pouvoir de l'acte par lequel le titulaire du droit de préemption décide d'exercer ce droit emporte pour conséquence que ce titulaire doit être regardé comme n'ayant jamais décidé de préempter ; qu'il suit de là que l'OFC ne saurait soutenir, pour contester l'intérêt à agir de la SCI Heyrault dans le cadre des présents litiges, de la condition suspensive liée à l'exercice du même droit de préemption dont la mise en œuvre est contestée dans les trois requêtes de cette société ;

4. Considérant, d'autre part, que si l'OFC soutient que certains indivisaires n'ont pas manifesté leur accord afin de conclure une promesse de vente avec la SCI Heyrault, il ne ressort pas des pièces du dossier que cet acte sous-seing privé aurait été contesté devant les juridictions compétentes ; qu'il n'appartient pas au juge administratif de trancher la question de la légalité de cet acte sous-seing privé dans le cadre de l'examen d'une fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de la SCI Heyrault ; qu'enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que cet acte était devenu caduc lorsque les requêtes ont été enregistrées ; qu'à cet égard, l'OFC ne saurait utilement se prévaloir de la circonstance que les propriétaires indivis ont clairement indiqué le 9 mai 2018 leur décision de ne pas conclure la vente initialement prévue ni aucun autre contrat de vente dès lors que cette circonstance, postérieure aux dates d'introduction des requêtes, est sans incidence sur l'intérêt à agir de la SCI Heyrault ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SCI Heyrault a la qualité d'acquéreur évincé lui donnant intérêt pour contester la délibération du 27 mars 2017 ainsi que les décisions des 2 et 3 mai 2017 ; que, par suite, les fins de non-recevoir tirées du défaut d'intérêt à agir de la société requérante ne sauraient être accueillies ;

En ce qui concerne la tardiveté invoquée à l'encontre de la requête n° 1700885 :

6. Considérant que le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de préemption ne court en principe, à l'égard de l'acquéreur évincé par cette décision, qu'à compter de sa notification à ce dernier avec indication des voies et délais de recours ; que l'affichage de la décision de préempter ne fait pas courir le délai de recours contentieux à l'égard de l'acquéreur évincé ; qu'il suit de là que c'est à tort que l'OFC soutient que la requête n° 1700885 serait tardive dès lors que la délibération du 27 mars 2017 aurait été affichée le 27 avril 2017, alors même que la SCI Heyrault soutient sans être contredite que cette délibération ne lui a jamais été notifiée et qu'elle n'a été informée de son existence que le 1^{er} août 2017 ;

Sur les conclusions à fin d'annulation et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens des requêtes ;

7. 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 (...)* » ; qu'il résulte de ces dispositions que, pour exercer légalement

le droit de préemption urbain, les collectivités titulaires de ce droit doivent justifier, 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 ;

8. Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers, notamment des termes mêmes de la délibération du 27 mars 2017, que le conseil d'administration de l'OFC a décidé de préempter la parcelle en litige en vue de faire du château de Stoppielle le siège du parc naturel marin du Cap Corse et de l'Agriate ou, à défaut d'aboutissement de ce projet, un lieu de réception pour les manifestations scientifiques organisées sur le thème de la biologie marine en lien avec l'université de Corse ; que, toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier que si le président du parc marin du Cap Corse et de l'Agriate, lequel a été créé par le décret n° 2016-963 du 15 juillet 2016, avait évoqué dès le premier conseil de gestion du 12 décembre 2016, puis le 30 janvier 2017, lors d'une réunion informelle du même conseil de gestion, la possibilité que le château de Stoppielle devienne le siège du nouveau parc marin, seules les communes de Cagnano et de Ville-di-Pietrabugno avaient fait, à la date des décisions attaquées, acte de candidature ; que le maire de Pino avait également proposé de mettre le couvent que sa commune venait d'acquérir à la disposition du parc ; qu'ainsi, le lieu d'implantation du futur siège du parc naturel marin était loin d'être déterminé ; que, d'autre part, s'agissant du projet d'implantation d'une antenne universitaire, l'OFC ne justifie pas qu'il aurait été discuté préalablement à la décision de préemption et qu'il existait à la date de son intervention ; qu'enfin, la décision de préemption ne fait pas davantage apparaître la nature du projet en relevant le caractère historique, patrimonial et culturel particulièrement remarquable du château de Stoppielle et ses potentialités touristiques ; que, par suite, c'est à bon droit que la SCI Heyrault soutient que les décisions attaquées ont été prises en violation des dispositions précitées de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SCI Heyrault est fondée à demander l'annulation de la délibération du conseil d'administration de l'OFC du 27 mars 2017, dont les articles 1^{er}, 3, 4 et 5, approuvant notamment l'acquisition et le portage des parcelles n°s A 1192 et A 1196, sont indivisibles de la décision de préemption, ainsi que des décisions des 2 et 3 mai 2017 du président de l'OFC ;

Sur les conclusions au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

10. Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée ; qu'il peut, même d'office, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

11. Considérant, d'une part, qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner l'OFC, partie perdante dans les trois instances, à verser une somme de 3 000 euros à la SCI Heyrault au titre des frais exposés par cette dernière dans les trois litiges ; que, d'autre part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les sommes demandées par l'OFC soient mises à la charge de la SCI Heyrault ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La délibération du 27 mars 2017 et les décisions des 2 et 3 mai 2017 sont annulées.

Article 2 : L'office foncier de la Corse versera la somme de 3 000 euros à la SCI Heyrault au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à SCI Heyrault, Mme Marie-Pierre Martegoute épouse Joslin, Mme Catherine Martegoute épouse Moreau, Mme Elisabeth Martegoute, M. Jean-Louis Martegoute, M. Frédéric Martegoute, M. Xavier Martegoute, M. Stéphane Martegoute, M. Olivier Martegoute, M. Vincent Salamon et à l'office foncier de la Corse.

Copie en sera transmise à la commune de Centuri.

Délibéré après l'audience du 12 juillet 2018, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,
Mme Christine Castany, premier conseiller,
Mme Bénédicte Cartelier, premier conseiller.

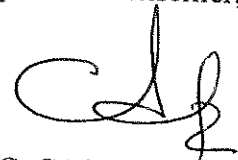
Lu en audience publique le 17 juillet 2018.

Le rapporteur,



P. MONNIER

Le premier conseiller,



C. CASTANY

Le greffier,

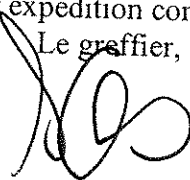


J. BINDI

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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,

Le greffier,



S. COSTANTINI

