

Archives

Droit public

Avril 2008

L'arrêt «SCI du Marais» - Conseil d'État du 14 novembre 2007

Commentaire

Les conditions permettant l'obtention de la suspension des effets d'une décision de préemption ont été améliorées depuis la loi n° 2000-597 du 30 juin 2000 relative au référé devant les juridictions administratives et le décret n° 2000-1115 du 22 novembre 2000 pris pour son application.

Le prononcé de la suspension nécessite désormais que soient réunies deux conditions cumulatives : l'urgence et l'existence d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

Aux termes de l'arrêt « *SCI DU MARAIS* », la condition d'urgence s'apprécie distinctement selon que la suspension est requise par le vendeur ou l'acquéreur évincé.

Lorsque l'action est intentée par le propriétaire du bien, celui-ci doit classiquement démontrer que l'exécution de la décision de préemption porte une atteinte suffisamment grave et immédiate à un intérêt public, à sa propre situation ou aux intérêts qu'il entend défendre.

En revanche, lorsque l'action est intentée par l'acquéreur évincé, la condition d'urgence est en principe présumée, sauf si le titulaire du droit de préemption se prévaut de circonstances particulières s'attachant à la réalisation rapide du projet ayant donné lieu à l'exercice de ce droit.

A cet égard, le Conseil d'État a longtemps considéré qu'eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets vis-à-vis de l'acquéreur évincé, la condition d'urgence devait en principe être constatée lorsque celui-ci demandait la suspension d'une telle décision.

L'arrêt commenté innove en ce qu'il reconnaît explicitement que « *la SCI DU MARAIS bénéficie, en sa qualité d'acquéreur évincé, d'une présomption d'urgence* ».

Ainsi, en matière de droit de préemption, ce n'est plus à l'auteur du recours contentieux de démontrer l'urgence de suspendre les effets de la décision attaquée.

Bien plus, l'acheteur évincé bénéficie d'une présomption d'urgence sans que le Juge des référés ait à faire une appréciation des circonstances de l'espèce, notamment des conséquences de la décision attaquée sur l'acheteur évincé.