

**CONCOURS INTERNE POUR L'ACCÈS AU GRADE
DE CONTRÔLEUR DES FINANCES PUBLIQUES 2ÈME CLASSE**

ANNÉE 2018

ÉPREUVE ÉCRITE D'ADMISSIBILITÉ N° 2

Durée : 2 heures - Coefficient : 3

Missions domaniales

Toute note inférieure à 5/20 est éliminatoire.

Recommandations importantes

Le candidat trouvera au verso la manière de servir la copie dédiée.

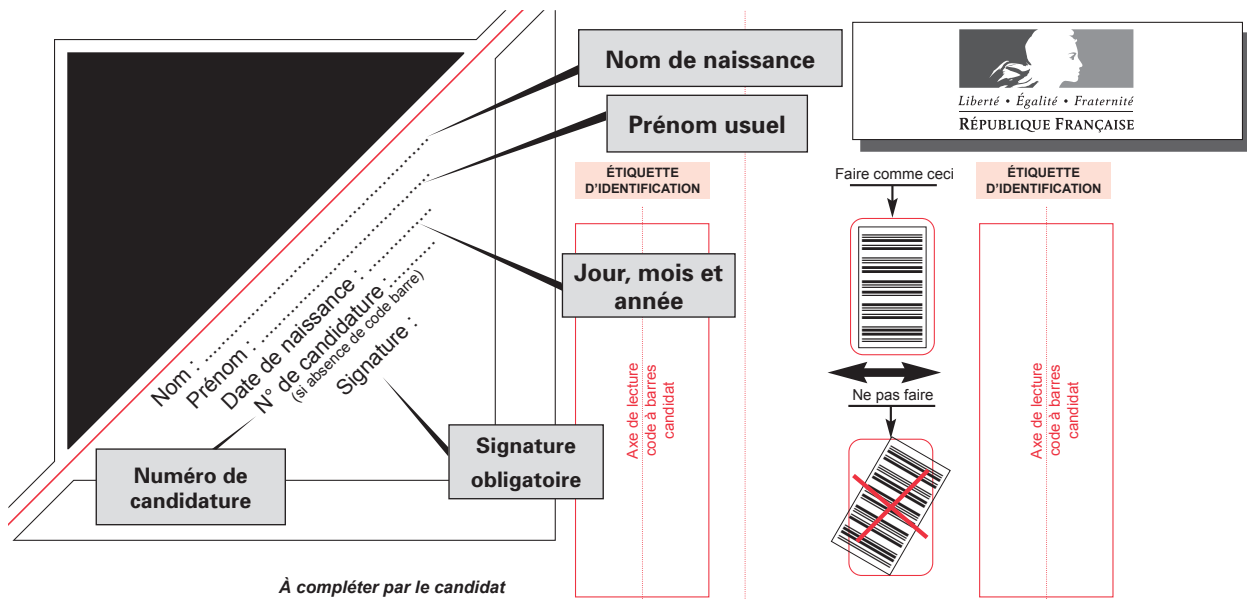
Sous peine d'annulation de sa copie, le candidat ne doit porter aucun signe distinctif (nom, prénom, signature, numéro de candidature, etc.) en dehors du volet rabattable d'en-tête.

Il devra obligatoirement se conformer aux directives données.



Tournez la page S.V.P.

Le candidat devra compléter l'intérieur du volet rabattable des informations demandées et se conformer aux instructions données



Ne rabattre le cache qu'en présence d'un membre de la commission de surveillance

Concours externe - interne - professionnel - ou examen professionnel ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Rayer les mentions inutiles

Interne

Pour l'emploi de : **Contrôleur des Finances publiques de 2ème classe**

Épreuve n° : **2**

Preciser éventuellement le nombre d'intercalaires supplémentaires

Matière : **124 – Missions domaniales**

Date : **2 | 4 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 7**

Nombre d'intercalaires supplémentaires :

À L'ATTENTION DU CANDIDAT

En dehors de la zone d'identification rabattable, les copies doivent être totalement anonymes et ne comporter aucun élément d'identification tel que nom, prénom, signature, paraphe, localisation, initiale, numéro, ou toute autre indication même fictive étrangère au traitement du sujet.

Il est demandé aux candidats d'écrire et de souligner si nécessaire au stylo bille, plume ou feutre, de couleur noire ou bleue uniquement. Une autre couleur pourrait être considérée comme un signe distinctif par le jury, auquel cas la note de zéro serait attribuée. De même, l'utilisation de crayon surligneur est interdite.

Les étiquettes d'identification codes à barres, destinées à permettre à l'administration d'identifier votre copie, ne doivent être détachées et collées dans les deux cadres prévus à cet effet qu'en présence d'un membre de la commission de surveillance.

Suivre les instructions données pour les étiquettes d'identification

NOTE / 20

,

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

À L'ATTENTION DU CORRECTEUR

Pour remplir ce document :

Utilisez un stylo ou une pointe feutre de couleur NOIRE ou BLEUE.

EXEMPLE DE MARQUAGE : Faire comme ceci (correct) / Ne pas faire (incorrect)

Pour porter votre note, cochez les gélules correspondantes.

Reportez la note dans les zones **NOTE / 20** et dans le cadre **A**

En cas d'erreur de codification dans le report des notes cochez la case **erreur** et reportez la note dans le cadre **B**.

Cadre A réservé à la notation

20	19	18	
17	16	15	
14	13	12	
11	10	09	
08	07	06	
05	04	03	
02	01	00	
Décimales			
,00	,25	,50	,75

Cadre B réservé à la notation rectificative

20	19	18	
17	16	15	
14	13	12	
11	10	09	
08	07	06	
05	04	03	
02	01	00	
Décimales			
,00	,25	,50	,75
Erreur			

NOTE / 20

,

EN AUCUN CAS, LE CANDIDAT NE FERMERA LE VOLET RABATTABLE AVANT D'Y AVOIR ÉTÉ AUTORISÉ PAR LA COMMISSION DE SURVEILLANCE

SUJET

MISSIONS DOMANIALES

Code matière : 124

Aucun document et matériel n'est autorisé.

A partir des documents et de vos connaissances, vous traiterez les questions suivantes.

Première partie

Vous présenterez, en une quinzaine de lignes, les critères généraux qui permettent d'apprécier la domanialité publique d'un bien.

Seconde partie

Vous êtes Monsieur ou Madame MARTIN, contrôleur(se) des Finances publiques, vous êtes affecté(e) au service du Domaine au sein de la direction départementale des Finances publiques de Loire-sur-Mer.

La commune de Bordy envisage de créer une maison de retraite sur le territoire de sa commune. Elle envisage pour cela d'acquérir un vaste manoir pour accueillir ce projet, et sollicite votre expertise sur les aspects domaniaux de l'opération envisagée.

Sous la forme d'un courrier détaillé et argumenté daté du 24 octobre 2017, vous répondrez au Maire de Bordy, sur la possibilité de réaliser chacune des opérations suivantes :

1. Le manoir, ainsi que son jardin attenant, ont été mis en vente par Monsieur SIMON, le propriétaire actuel, il y a quelques semaines. Ce magnifique domaine a déjà trouvé acquéreur, en la personne de Monsieur THOMAS au prix de 500 000 €.

Le Maire vous demande si la commune a la possibilité d'acheter ce bien, malgré l'accord entre Monsieur SIMON et Monsieur THOMAS, en exerçant un droit de préemption.

2. Interrogé par la commune de Bordy, il y a six mois, dans le cadre d'une étude préalable à une opération d'expropriation avortée, l'ensemble du domaine composé du manoir et de son jardin, avait été évalué par le service du Domaine à 380 000 €.

Le Maire vous demande si la commune peut se servir de l'estimation domaniale datant de six mois afin d'offrir un prix moindre au vendeur, dans le cadre de son droit de préemption ?

3. Le jardin ne présente aucun intérêt pour le projet de maison de retraite. Le Maire souhaiterait n'acheter que le manoir, mais pas son jardin attenant.

Monsieur SIMON peut-il s'opposer au droit de préemption sur ce motif ?

4. Le Maire de la commune de Bordy aurait besoin de gagner du temps sur le délai dans lequel il doit décider ou non de préempter. Que pourriez-vous lui conseiller ?

Liste des documents

- Document n° 1 Extraits du code de l'urbanisme – Articles L211-1, L213-2, L213-2-1, L300-1 (2 pages)
- Document n° 2 Extraits du code de l'urbanisme – Articles R213-4, R213-5, R213-6, R213-7, R213-11, R213-12, R213-21 (3 pages)
- Document n° 3 Extraits du code de l'urbanisme – Articles D213-13-1 et D213-13-2 (1 page)
- Document n° 4 Extraits du code général de la propriété des personnes publiques – Articles R1211-1 et R1211-2 (1 page)
- Document n° 5 Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes (1 page)
- Document n° 6 Extraits de l'arrêt du Conseil d'État du 23 décembre 2014, N° 364785, 1^{ère} et 6^{ème} sous-sections réunies (3 pages)

Le fonds documentaire comporte 11 pages.

Extraits du code de l'urbanisme

Article L211-1 (extrait)

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

[...]

Article L213-2

Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre des articles L. 304-1 et L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Lorsque le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, la déclaration est transmise à ce dernier par le maire, dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de sa réception. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département peut informer le maire de son intention d'en faire dresser procès-verbal, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de sept jours à compter de la réception de la lettre du représentant de l'Etat dans le département pour faire part de ses observations. A l'issue de ce délai et au vu des observations du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut décider de constater l'absence de transmission de la déclaration par procès-verbal. Il est alors procédé au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1 000 €. Cette amende est redevable par la commune, par voie de titre de perception émis par le représentant de l'Etat dans le département, au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation, lorsque la commune se situe en métropole, ou au profit du fonds régional d'aménagement foncier et urbain mentionné à l'article L. 340-2 du présent code, lorsque la commune se situe dans un département d'outre-mer. L'avis de mise en recouvrement du titre de perception de l'amende forfaitaire reçu par le maire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Article L213-2-1

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

Article L300-1 (extrait)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

[...]

Extraits du code de l'urbanisme

Article R213-4

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit de biens soumis au droit de préemption à l'exception de celles qui sont réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 213-14 et R. 213-15.

Article R213-5

La déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption manifeste l'intention d'aliéner ce bien est établie dans les formes prescrites par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Cette déclaration doit être présentée en quatre exemplaires et indiquer les prix et conditions de l'aliénation projetée y compris, s'il y a lieu, le prix d'estimation de l'immeuble ou du droit offert en contrepartie.

Elle est adressée à la mairie de la commune où se trouve situé le bien, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, déposée contre décharge, ou adressée par voie électronique en un seul exemplaire dans les conditions prévues par les articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration.

Article R213-6

Dès réception de la déclaration, le maire en transmet copie au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

Le maire transmet également copie de la déclaration au délégataire éventuel du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est la commune. Dans les autres cas, il transmet copie de la déclaration au titulaire du droit de préemption, à charge pour ce dernier de la transmettre à son tour à l'éventuel délégataire.

Les transmissions visées aux deux alinéas précédents, qui peuvent être effectuées par voie électronique, indiquent la date de l'avis de réception postal, du premier des accusés de réception ou d'enregistrement délivré en application des articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration ou de la décharge de la déclaration.

Article R213-7

I.-Le silence gardé par le titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois qui lui est imparti par l'article L. 213-2 vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

Ce délai court à compter de la date de l'avis de réception postal du premier des accusés de réception ou d'enregistrement délivré en application des articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration, ou de la décharge de la déclaration faite en application de l'article R. 213-5.

II.-Il est suspendu, en application de l'article L. 213-2, à compter de la réception par le propriétaire de la demande unique formée par le titulaire du droit de préemption en vue d'obtenir la communication de l'un ou de plusieurs des documents suivants :

1° Le dossier mentionné à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2° S'il y a lieu, l'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;

3° S'il y a lieu, le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation ou, à compter du 1er janvier 2017, s'il existe, celui prévu à l'article L. 731-1 du même code dans sa rédaction issue du II de l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

4° S'il y a lieu et s'ils existent, les documents dont la transmission à l'acquéreur est prévue aux articles L. 125-7 et L. 512-18 du code de l'environnement ;

5° L'indication de la superficie des locaux prévue par l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatif à l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ou, s'il existe, le mesurage effectué par un professionnel ;

6° Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble ;

7° Sous réserve qu'ils soient mentionnés dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 :

- la convention ou le bail constitutif de droits réels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

- la convention ou le bail constitutif de droits personnels et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

8° Sous réserve qu'il soit mentionné dans la déclaration prévue à l'article L. 213-2 et qu'il ait été publié au registre de la publicité foncière, l'acte constitutif de la servitude et, si elles existent, ses annexes, notamment les plans et état des lieux ;

9° Les statuts à jour de la société civile immobilière dont les parts sont cédées ;

10° Les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos mentionnés à l'article 1855 du code civil ;

11° Le rapport de reddition de compte établi pour le dernier exercice social clos mentionné à l'article 1856 du code civil ;

12° A défaut des documents mentionnés aux 10° et 11° du présent II, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos.

Article R213-11

Si le titulaire du droit de préemption estime que le prix mentionné à l'article R. 213-10 (b) est exagéré, il peut, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation par lettre recommandée adressée au secrétariat de cette juridiction. Une copie, en double exemplaire, du mémoire du titulaire du droit de préemption est jointe à la lettre adressée au secrétariat de la juridiction. Le propriétaire doit en être informé simultanément.

Il est ensuite procédé comme il est dit aux articles R. 311-9 à R. 311-32 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut de saisine de la juridiction dans le délai fixé par le présent article, le titulaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à l'exercice de son droit.

En cas d'application de l'article L. 213-4-1, copie du récépissé de la consignation doit être adressée au propriétaire et à la juridiction.

Article R213-12

En cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article R213-21

Le titulaire du droit de préemption doit recueillir l'avis du service des domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition dès lors que le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ou que le prix que le titulaire envisage de proposer excède le montant fixé par l'arrêté du ministre chargé du domaine prévu à l'article R. 1211-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans les zones d'aménagement différé les périmètres provisoires de zone d'aménagement différé et dans les secteurs ayant fait l'objet de la délibération prévue par le dernier alinéa de l'article L. 211-4, le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques doit être consulté, quel que soit le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

L'avis du directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux propositions faites en application des articles L. 211-5 et L. 212-3.

Extraits du code de l'urbanisme

Article D213-13-1

La demande de la visite du bien prévue à l'article L. 213-2 est faite par écrit.

Elle est notifiée par le titulaire du droit de préemption au propriétaire ou à son mandataire ainsi qu'au notaire mentionnés dans la déclaration prévue au même article, dans les conditions fixées à l'article R. 213-25.

Le délai mentionné au troisième alinéa de l'article L. 213-2 reprend à compter de la visite du bien ou à compter du refus exprès ou tacite de la visite du bien par le propriétaire.

Article D213-13-2

L'acceptation de la visite par le propriétaire est écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R. 213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L. 213-2 reprend son cours.

Extraits du Code général de la propriété des personnes publiques

Article R1211-1

Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article R. 1211-2 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis du directeur départemental des finances publiques lorsqu'ils sont poursuivis par l'Etat et ses établissements publics.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement.

Article R1211-2

Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article R. 1211-1 comprennent les acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété d'immeubles ou partie d'immeubles, d'une valeur totale égale ou supérieure à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du domaine, ainsi que les tranches d'acquisition d'un montant inférieur, mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur.

Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes

Le secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-10 et R. 1311-4 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles R. 1211-2 et R. 4111-1 ;

Vu la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier, notamment son article 23 ;

Vu le décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié portant suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et fixant les modalités de consultation du service des domaines, notamment son article 5 ;

Vu le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article 3,

Arrête :

Article 1

Les montants prévus au 1° de l'article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales, au 1° du II de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée, à l'article R. 4111-1 du code général de la propriété des personnes publiques et au 1° de l'article 5 du décret du 14 mars 1986 susvisé sont fixés à 24 000 euros.

Article 2

Les montants prévus au 2° de l'article L. 1311-10 du code général des collectivités territoriales, au 2° du II de l'article 23 de la loi du 11 décembre 2001 susvisée, à l'article R. 1211-2 du code général de la propriété des personnes publiques et au 2° de l'article 5 du décret du 14 mars 1986 susvisé sont fixés à 180 000 euros.

Article 3

L'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics est abrogé.

Article 4

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2017.

Article 5

Le directeur général des finances publiques est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 5 décembre 2016.

Pour le secrétaire d'Etat et par délégation :

Le directeur général des finances publiques.

B. Parent

Conseil d'État

N° 364785

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

1ère / 6ème SSR

M. Philippe Combettes, rapporteur

Mme Maud Vialettes, rapporteur public

SCP PIWNICA, MOLINIE ; HAAS, avocat(s)

lecture du mardi 23 décembre 2014

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure

M. F...I..., M. B...I..., M. C...I...et Mme A...I...ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler pour excès de pouvoir la décision du 3 octobre 2007 par laquelle le président de la communauté urbaine Brest métropole océane a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées à la section G sous les n°s 714, 715, 859, 860, 863, 864, 1631, 2135, 2139, 2187, 2188, 2191, 2196, 2199 et 2203, situées au lieudit " Caotaudon " sur le territoire de la commune de Guipavas (Finistère). Par un jugement n° 0705043 du 24 mars 2011, le tribunal administratif de Rennes a annulé la décision du 3 octobre 2007.

M. E...H..., Mme G...H...et M. D...H...ont demandé au tribunal administratif de Rennes d'annuler pour excès de pouvoir la décision du 3 octobre 2007 par laquelle le président de la communauté urbaine Brest métropole océane a décidé d'exercer son droit de préemption urbain sur les parcelles cadastrées à la section G sous les n°s 544, 548, 549, 553, 556, 557, 559, 716, 857, 858, 862, 865, 2137, 2141 et 2143, situées au lieudit " Coataudon " sur le territoire de la commune de Guipavas. Par un jugement n° 0705054 du 24 mars 2011, le tribunal administratif de Rennes a annulé la décision du 3 octobre 2007.

Par deux arrêts n° 11NT01242 et n° 11NT01243 du 26 octobre 2012, la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté les appels formés par la communauté urbaine Brest métropole océane contre les jugements du tribunal administratif de Rennes du 24 mars 2011.

[...]

1. Considérant qu'il ressort des pièces des dossiers soumis aux juges du fond que, par deux décisions du 3 octobre 2007, le président de la communauté urbaine Brest métropole océane a exercé le droit de préemption urbain sur deux séries de parcelles cadastrées à la section G situées au lieu-dit " Coataudon " sur le territoire de la commune de Guipavas (Finistère), appartenant respectivement aux consorts H...et aux consorts I... ; qu'à la suite des recours exercés par ces propriétaires, les décisions de préemption ont été annulées par deux jugements du 24 mars 2011 du tribunal administratif de Rennes ; que, par deux pourvois qu'il y a lieu de joindre, la communauté urbaine Brest métropole océane se pourvoit en cassation contre les arrêts de la cour administrative d'appel de Nantes qui ont confirmé ces jugements ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date des décisions litigieuses : « Le titulaire du droit de préemption doit recueillir l'avis du service des domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition dès lors que le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ou que le prix que le titulaire envisage de proposer excède le montant fixé par l'arrêté du ministre des finances prévu à l'article 3 du décret du 5 juin 1940 modifié. / (...) L'avis du service des domaines doit être formulé dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis. Passé ce délai, il peut être procédé librement à l'acquisition. / Les dispositions du présent article s'appliquent également aux propositions faites en application [de l'article] L. 211-5 (...) », qui permet au propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption de proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande ; qu'aux termes de l'article R. 213-6 du même code, dans sa rédaction applicable au litige : Dès réception de la déclaration, le maire en transmet copie au directeur des services fiscaux en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis (...) » ; qu'aux termes de l'article R. 211-7 du même code : " Toute proposition faite en application du premier alinéa de l'article L. 211-5 est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 213-5. (...) / Dès réception de la proposition, le maire en transmet copie au directeur des services fiscaux en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis [...]

3. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la communauté urbaine Brest métropole océane a demandé au service des domaines, par un courrier du 17 octobre 2006, de procéder à l'évaluation d'un ensemble de trente parcelles appartenant aux consorts H...et aux consorts..., dont elle envisageait l'acquisition ; que, toutefois, cette demande n'accompagnait aucune proposition des propriétaires de ces parcelles sur le fondement de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme, ni ne précisait qu'elle valait demande d'avis au titre de l'article R. 213-21 du même code ; que, par suite, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en ne déduisant pas de l'absence d'avis du service des domaines dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la demande d'évaluation du 17 octobre 2006 que la communauté urbaine Brest métropole océane aurait été en droit de procéder librement à l'acquisition des parcelles mentionnées dans cette demande ;

4. Considérant, en deuxième lieu, que la cour a relevé que la communauté urbaine Brest métropole océane n'avait pas sollicité l'avis du service des domaines après réception des déclarations d'intention d'aliéner du 7 août 2007 et que l'avis émis le 31 mars 2007 par le service des domaines, d'une part, avait été sollicité plusieurs mois avant la réception des déclarations d'intention d'aliéner, dans un cadre juridique différent, s'agissant d'une acquisition envisagée à l'amiable, et, d'autre part, n'avait porté que sur une partie des parcelles sur lesquelles il était envisagé d'exercer le droit de préemption ; qu'en jugeant que la communauté urbaine Brest métropole océane avait, par suite, méconnu les dispositions précitées de l'article R. 223-21 du code de l'urbanisme, la cour n'a pas commis d'erreur de droit ;

5. Considérant, en troisième lieu, que si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou s'il a privé les intéressés d'une garantie ;

6. Considérant que la consultation du service des domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption par le titulaire de ce droit constitue une garantie tant pour ce dernier que pour l'auteur de la déclaration d'intention d'aliéner ; que les faits cités au point 4, souverainement constatés par la cour et non argués de dénaturation, devant être regardés comme ayant privé les intéressés d'une garantie, cette irrégularité est de nature à entacher la légalité des décisions de préemption du 3 octobre 2007 ; que ce motif, qui répond à un moyen invoqué devant la cour et dont l'examen n'implique aucune nouvelle appréciation des circonstances de fait, doit être substitué au motif des arrêts attaqués retenant le caractère substantiel de l'irrégularité en cause, dont il justifie le dispositif ;

7. Considérant qu'il résulte de tout de ce qui précède que la communauté urbaine Brest métropole océane n'est pas fondée à demander l'annulation des arrêts qu'elle attaque ; que ses conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, en conséquence, qu'être rejetées ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à sa charge une somme de 2 000 euros à verser respectivement aux consorts H...et aux consorts I...au titre des mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1er : Les pourvois de la communauté urbaine Brest métropole océane sont rejetés.

Article 2 : La communauté urbaine Brest métropole océane versera une somme de 2 000 euros aux consorts H...et une somme de 2 000 euros aux consorts I...au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la communauté urbaine Brest métropole océane, à Mme G...H..., premier défendeur dénommé dans l'instance n° 364785, et à M. F... I..., premier défendeur dénommé dans l'instance n° 364786.

Les autres défendeurs seront informés de la présente décision par la SCP Piwnica, Molinié, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, qui les représente devant le Conseil d'Etat.

<p>Résumé : 1) Titulaire du droit de préemption ayant sollicité l'avis du service des domaines non pas après réception des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), mais plusieurs mois auparavant, dans un cadre juridique différent s'agissant d'une acquisition envisagée à l'amiable, et concernant une partie seulement des parcelles sur lesquelles il a ensuite été envisagé d'exercer le droit de préemption. Dans ces conditions, le titulaire du droit de préemption ne peut être regardé comme s'étant acquitté de l'obligation, mise à sa charge par les dispositions de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme, de consulter le service des domaines.,,2) La consultation du service des domaines préalablement à l'exercice du droit de préemption par le titulaire de ce droit constitue une garantie tant pour ce dernier que pour l'auteur de la déclaration d'intention d'aliéner.</p>
--

