

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**13 février 2013**  
n° 11-20.655  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**L'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, point de départ du délai d'exercice du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, intervenir en mairie de la commune où se trouve situé le bien quel que soit le titulaire du droit de préemption, exclut l'application de l'article 20 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 13 février 2013 N° 11-20.655

Cassation

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, ensemble l'article 20 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mars 2011), que le 1er décembre 2004, la commune de Gouvernes a délégué à la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) l'exercice du droit de préemption urbain sur diverses parcelles dont celles situées au lieu-dit ... ; que par lettre recommandée du 3 janvier 2005, M. C..., notaire, avisé le 23 décembre 2004 par la mairie de la commune de la délégation opérée, adressait à la CAMG une triple déclaration de l'intention des consorts X...- Y... de vendre amiablement à M. B... et Mme Z... trois terrains non bâtis situés au lieu-dit ... ; que le 9 février 2005, la CAMG a signalé au notaire que les déclarations d'intention d'aliéner devaient, pour prendre effet et peu important la délégation, être adressées à la mairie du lieu de situation de l'immeuble ; que postérieurement à la vente amiable du 14 avril 2005, la CAMG a assigné les parties à l'acte authentique en nullité de cette vente ;

Attendu que pour débouter la CAMG de ses demandes, l'arrêt, après avoir rappelé les dispositions de l'article 20 de la loi du 12 avril 2000, retient que les trois déclarations d'intention d'aliéner du 3 janvier 2005, reçues le 5 janvier par la CAMG concernant une vente de gré à gré en contrepartie d'un prix, constituaient une demande, qu'elles ont été adressées par le notaire à une autorité administrative incompétente dès lors qu'elles devaient l'être à la mairie de la commune de Gouvernes et non à la CAMG, titulaire du droit de préemption, et que cette dernière, en tant qu'autorité administrative incompétente, devait transmettre ces déclarations à la mairie de Gouvernes et en aviser le notaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit que le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, point de départ du délai d'exercice du droit de préemption, doit, à peine de nullité de la vente, intervenir en mairie de la commune où se trouve situé le bien quel que soit le titulaire du droit de préemption, exclut l'application de l'article 20 de la loi du 12 avril 2000, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne les consorts X..., Y..., Z..., C... et B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize février deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire de sa demande de nullité de la vente intervenue le 14 avril 2005 entre Monsieur Y..., Madame X... et Madame A..., d'une part et Monsieur B... et Madame Z... d'autre part,

AUX MOTIFS QUE selon l'article 20 de la loi n° 2000-231 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations : « Lorsqu'une demande est adressée à une autorité administrative incompétente, cette dernière la transmet à l'autorité administrative compétente et en avise l'intéressé. Le délai au terme duquel est susceptible d'intervenir une décision implicite de rejet court à compter de la date de réception de la demande par l'autorité initialement saisie. Le délai au terme duquel est susceptible d'intervenir une décision implicite d'acceptation ne court qu'à compter de la date de réception de la demande par l'autorité compétente. Dans tous les cas, l'accusé de réception est délivré par l'autorité compétente » ; que, dans le cas d'une vente de gré à gré en contrepartie d'un prix, la déclaration d'intention d'aliéner prévue par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, qui vise à permettre à l'administration de purger le droit de préemption dont elle est titulaire et appelle une réponse soit implicite soit explicite de celle-ci, est une demande au sens de l'article précité ; que les trois déclarations d'intention d'aliéner du 3 janvier 2005, reçues le 5 janvier suivant par la CAMG, qui concernaient une vente de gré à gré en contrepartie d'un prix, constituaient donc une demande ; qu'elle ont été adressées par le notaire à une autorité administrative incompétente dès lors qu'elles devaient l'être à la mairie de la commune de Gouvernes, lieu de la situation des biens au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, et non la CAMG, titulaire du droit de préemption ; que la CAMG en tant qu'autorité administrative incompétente, devait transmettre les déclarations d'intention d'aliéner à la mairie de Gouvernes et en aviser le notaire ; qu'au lieu de ce faire, elle a informé le notaire de ce qu'il devait envoyer les déclarations d'intention d'aliéner à la mairie de Gouvernes ; que la déclaration d'intention d'aliéner étant une offre de vente, la renonciation tacite à l'exercice du droit de préemption, décision par laquelle le titulaire du droit de préemption décline l'offre, ne peut s'analyser que comme une décision de refus ; qu'en conséquence, le silence gardé par l'administration pendant deux mois à compter du 5 janvier 2005, date de réception de la demande par la CAMG, étant une décision de rejet au sens de l'article 20, alinéa 2, de la loi précitée, le notaire a pu régulariser la vente le 14 avril 2005 sans porter atteinte au droit de préemption urbain ; qu'en outre, il résulte de la lettre du 9 février 2005 de la CAMG au notaire, qu'à cette date, le titulaire du droit de préemption, seul habilité à prendre la décision d'exercer ou de ne pas exercer son droit, disposait de tous les éléments pour opter, ayant même, dans cette lettre, discuté la valeur retenue pour les parcelles dans l'offre de vente ; que la CAMG ne pouvait donc invoquer une irrégularité de forme sans effet sur l'exercice de son droit, pour prolonger le délai d'option, lequel constitue une garantie pour le propriétaire qui doit savoir dans les délais les plus brefs s'il peut librement disposer de son bien, en invoquant « une charge de travail importante dans le service » qui ne lui avait pas permis de traiter le dossier ;

ALORS QU'à peine de nullité de la vente subséquente, la déclaration d'intention d'aliéner doit, selon l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, être déposée à la mairie de la commune où se trouve situé le bien, quel que soit le titulaire du droit de préemption ; qu'en retenant que la vente pouvait être régulièrement passée quand bien même la déclaration d'intention d'aliéner n'aurait jamais été adressée à la mairie où elle devait être déposée, motif pris qu'il aurait appartenu à la CAMG de la transmettre à la mairie de Gouvernes, la cour d'appel a violé l'article 20 alinéa 3 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, ensemble l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

**Composition de la juridiction :** M. Terrier, M. Charpenel (premier avocat général), Mme Andrich, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gaschignard

**Décision attaquée :** Cour d'appel Paris 2011-03-31 (Cassation)