



**HAL**  
open science

# Le contrôle par le juge de l'expropriation d'une décision de préemption notifiée hors délai

Jean-François Struillou

► **To cite this version:**

Jean-François Struillou. Le contrôle par le juge de l'expropriation d'une décision de préemption notifiée hors délai. Revue de droit immobilier. Urbanisme - construction, 2022, 2, pp.87-92. hal-03919179

**HAL Id: hal-03919179**

**<https://nantes-universite.hal.science/hal-03919179v1>**

Submitted on 19 Jul 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Le contrôle par le juge de l'expropriation d'une décision de préemption notifiée hors délai**

*CA Aix-en-Provence, ch. expro., 4 novembre 2021*, Gilberte A. c/ Conservatoire du littoral, n° 20/00009 ; JurisData n° 2021-017950.

« (...) Mme Gilberte A. épouse K. est propriétaire d'une parcelle cadastrée à Ensues-la-Redonne (13), section AL n° 49 d'une superficie de 1644 m<sup>2</sup> en lande boisée.

Par arrêté préfectoral du 29 décembre 1982, une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles a été créée sur la commune au bénéfice du département et, à défaut, du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (ci-après : conservatoire du littoral).

Mme A. a souhaité vendre cette parcelle à Mme Eva T. à un prix qui avait été convenu et fixé avec son acquéreur à 15 700 euros. Elle a notifié au département des Bouches-du-Rhône sa déclaration d'intention d'aliéner, le 19 février 2019.

Le 22 mars 2019, le département des Bouches-du-Rhône lui a fait savoir qu'il n'entendait pas exercer son droit de préemption, mais l'informait de ce que, notamment, le conservatoire du littoral était susceptible de se substituer à lui, ainsi que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et que son dossier avait été transmis aux autorités compétentes à qui il appartenait de lui faire connaître leur décision.

Par lettre recommandée avec AR présentée et distribuée à Mme A. le 7 mai 2019, le conservatoire du littoral a déclaré exercer son droit de préemption sur ladite parcelle, et a offert à Mme A. de la lui payer au prix de 1 200 euros (...).

Mme A. a répondu par lettre recommandée avec AR de son avocat reçue le 21 juin 2019 par le conservatoire du littoral qu'elle n'acceptait pas cette offre mais ne renonçait pas à son projet de vente de la parcelle.

Par requête déposée le 5 juillet 2019, le conservatoire du littoral a saisi le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône aux fins de voir fixer le prix d'acquisition par lui de ladite parcelle à 1200 euros.

La visite sur place effectuée par le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône a permis à ce dernier de constater que la parcelle se situait en pleine pinède, que le terrain était accidenté, accessible par un passage envahi de végétation, qu'une dalle était visible au sommet comme étant le support d'un ancien cabanon depuis démoli et que la parcelle avait vue sur la mer.

Par jugement contradictoire du 13 novembre 2019, le juge de l'expropriation des Bouches-du-Rhône a :

- fixé la date de référence au 30 juin 2016,
- fixé le prix d'acquisition de la parcelle, située [...] d'une superficie de 1644 m<sup>2</sup> appartenant à Mme Gilberte A. au profit du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres à la somme de 1 200 euros (...).

Mme Gilberte A. épouse K. a interjeté appel de chacune des dispositions de cette décision par déclaration reçue au greffe de la cour le 3 février 2020.

Mme A. a déposé son mémoire au greffe le 11 mars 2020, notifié au conservatoire du littoral en son établissement d'Aix-en-Provence, le 12 mars 2020.

Le conservatoire du littoral a déposé son mémoire en réponse le 16 novembre 2020, notifié à l'appelante à une date inconnue et au commissaire du gouvernement le 25 novembre 2020.

Le commissaire du gouvernement n'a pas déposé de mémoire.

Prétentions des parties :

Mme Gilberte A. épouse K. :

L'appelante conclut à l'infirmité du jugement au motif que le conservatoire du littoral a exercé tardivement son droit de préemption dès lors que la déclaration d'intention d'aliéner a été reçue par lui le 19 février 2019 et qu'ainsi le délai de 75 jours dont il disposait a expiré le lundi 6 mai 2019 tandis que le conservatoire du littoral lui a notifié son intention de préempter le 7 mai 2019 (...).

Le conservatoire du littoral demande à la cour de :

- se déclarer incompétente pour connaître de la validité de la décision de préemption prise par lui le 3 mai 2019,
- confirmer le jugement déféré,
- rejeter la demande de l'appelante au titre de ses frais irrépétibles en cause d'appel,
- la condamner aux dépens.

Le conservatoire du littoral soulève in limine litis l'incompétence de la juridiction de l'ordre judiciaire pour statuer sur la régularité de sa décision de préemption qui relève de la compétence des juridictions administratives, alors que Mme A. n'a jamais saisi cette juridiction pour contester la décision de préemption prise le 3 mai 2019 et que le délai de recours est désormais clos.

Il soulève par ailleurs l'irrecevabilité de la demande nouvelle présentée en appel pour la première fois par Mme A. consistant à voir juger hors délai la proposition d'acquisition présentée par le conservatoire du littoral.

Il estime que le montant qui avait été offert à l'appelante correspond à la valeur du bien par rapport à cinq termes de comparaison qu'il énumère et dont il résulte que le prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains situés dans le secteur est de 0,66 euros.

La cour a indiqué aux parties lors de l'audience du 7 octobre 2021 envisager de relever d'office l'irrecevabilité pour tardiveté du mémoire du conservatoire du littoral, sur quoi les parties n'ont pas présenté d'observation.

**MOTIFS DE LA DECISION :**

Vu l'article R.311-26 du code de l'expropriation le conservatoire du littoral doit être déclaré irrecevable en ses conclusions qui ont été déposées au-delà du délai de trois mois qui lui était imparti, même en tenant compte du délai supplémentaire de 103 jours qui a été accordé par l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020, modifiée par l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020, dont il résulte que le conservatoire du littoral aurait dû conclure en tout état de cause dans un délai de trois mois + 103 jours à compter du 12 mars 2020 et qu'ayant déposé son mémoire au greffe le 16 novembre 2020, le conservatoire du littoral est hors délai et irrecevable en ses conclusions.

Sur le fond :

La déclaration d'intention d'aliéner ayant été notifiée au département le 19 février 2019, ce dernier n'a pas souhaité exercer son droit de préemption et a transmis ladite déclaration notamment, au conservatoire du littoral. En vertu de l'article R.215-14 du code de l'urbanisme, ce dernier disposait d'un délai total de 75 jours à compter du 19

février 2019 pour faire connaître sa décision à Mme A., soit au plus tard le lundi 6 mai 2019, premier jour ouvrable puisque le dernier jour du délai était le dimanche 5 mai.

Or, le conservatoire du littoral a fait connaître sa décision à Mme A. le mardi 7 mai.

Il résulte de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme que le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois (ici 75 jours) à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Dans cette hypothèse, le vendeur est dispensé de toute autre formalité et dispose du droit de vendre son bien au prix annoncé par lui dans sa déclaration d'intention d'aliéner.

Le moyen nouveau invoqué devant la cour par Mme A. à l'appui de sa demande tendant à pouvoir vendre le bien sans être soumise au droit de préemption du conservatoire du littoral est recevable.

Par ailleurs, vu l'article 49 du code de procédure civile, la question ne soulève pas de difficulté sérieuse qui justifierait que la juridiction judiciaire sursoie à statuer et se déclare incompétente afin de laisser la juridiction administrative constater que la décision de préemption a été notifiée hors délai.

Par conséquent, le jugement déféré sera infirmé et l'appelante sera accueillie en ses prétentions.

PAR CES MOTIFS;

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Déclare le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres irrecevable en ses conclusions d'appelant,

Infirme le jugement déféré en toutes ses dispositions dont appel,

Statuant à nouveau,

Dit que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres a renoncé à l'exercice de son droit de préemption par défaut de notification de sa décision dans le délai légal,

Dit que Mme A. épouse K. est libre de vendre la parcelle cadastrée à [...] pour une superficie de 1644 m<sup>2</sup> au prix de 15 700 euros (...) ».

**Observations.** L'arrêt ci-dessus publié témoigne une nouvelle fois, si besoin était, des inconvénients du dualisme juridictionnel dans le contentieux de la préemption publique. La mise en œuvre du droit de préemption ainsi que son contrôle génèrent, on le sait, un contentieux qui se partage entre juridictions administratives – la décision de préemption étant une décision administrative – juridictions civiles – le contrat conclu entre la collectivité publique et le propriétaire s'analysant, en principe, comme un contrat de droit privé – et juge de l'expropriation enfin, seul habilité, en cas de désaccord, à déterminer la valeur du bien préempté<sup>1</sup>. Cette répartition "savante" des

---

<sup>1</sup> Sur les difficultés que soulève cet état du droit, V. J.-F. Struillou, Compétences juridictionnelles et conséquences de l'annulation de la décision de préemption : AJDA 2017, n° 31, p. 1789. – J.-F. Struillou, L'appréciation par le juge civil du caractère manifestement illégal des décisions de préemption : AJDA 2014, n° 29, p. 1658. – J.-F. Struillou, Compétences juridictionnelles et conséquences de l'annulation de la décision de préemption. L'envers du dualisme juridictionnel : AJDA 2017, n° 31, p. 1789-1795.

compétences entre les deux ordres de juridiction, laquelle résulte essentiellement de l'hétérogénéité des règles de droit applicables à la matière, relevant tout à la fois du droit public et du droit privé, n'est pas sans avoir des incidences problématiques pour les requérants. C'est ainsi que dans l'affaire rapportée la question s'est posée de savoir si le juge de l'expropriation, appelé à statuer sur le prix de l'immeuble, n'a d'autre attribution en cette matière que celle de fixer, à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition ou si, au contraire, celui-ci peut également vérifier, à cette occasion, si le droit de préemption a été exercé dans le délai imparti par la loi.

Les faits sont simples. Par une décision notifiée au vendeur le 7 mai 2019, le Conservatoire du littoral a exercé son droit de préemption dans les espaces naturels sensibles sur une parcelle appartenant à Mme A. à un prix nettement inférieur à celui figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Alors que le prix convenu entre les parties à la vente initiale avait été fixé à la somme de 15 700 euros, l'établissement public a signifié au vendeur sa volonté d'acquérir l'immeuble au prix de 1 200 euros. Cette offre a été refusée par Mme A. qui n'a pas pour autant renoncé à la vente de son bien. Aussi le Conservatoire du littoral a-t-il saisi la juridiction de l'expropriation aux fins de voir fixer le prix d'acquisition de la parcelle. Après avoir constaté que ce terrain – sur lequel avait été édifié un cabanon aujourd'hui démoli – était situé en pleine pinède tout en ayant « vue sur la mer », le juge de l'expropriation, par jugement en date du 13 novembre 2019, a fixé le prix d'acquisition du terrain à la somme de 1 200 euros.

Mme A a interjeté appel de ce jugement en faisant valoir principalement que le Conservatoire du littoral avait exercé tardivement son droit de préemption : alors que le délai de 75 jours dont il disposait pour exercer ce droit expirait le 6 mai 2019 – la DIA ayant été reçue le 19 février 2019 – il n'avait notifié au vendeur son intention de préempter que le 7 mai 2019. La Cour d'appel d'Aix-en-Provence était ainsi invitée à se prononcer sur le point de savoir s'il entre ou non dans l'office du juge de l'expropriation d'apprécier, à l'occasion de l'examen d'une demande en fixation du prix du bien, la régularité des actes administratifs au vu desquels il détermine le prix.

Tout laissait à penser que ce moyen nouveau serait rejeté par la Cour d'appel. Comme le soulignait le mémoire en défense du Conservatoire du littoral – lequel a été déclaré irrecevable pour tardiveté, ledit mémoire ayant été déposé au greffe de la Cour d'appel au-delà du délai imparti par la loi – la juridiction de l'expropriation est incompétente pour statuer sur la légalité des décisions de préemption, ce contentieux relevant de la compétence des juridictions administratives. D'une part, le principe de séparation des autorités administratives et judiciaires s'oppose en principe à ce que le juge judiciaire apprécie la validité des décisions de préemption. D'autre part, il ressort des dispositions des articles L. 311-5 et L. 311-8 du code de l'expropriation, auxquelles renvoie l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme, que les juges de l'ordre judiciaire bénéficient ici d'une compétence strictement limitée par la loi, ceux-ci n'ayant en cette matière d'autre attribution que celle de fixer le prix de cession.

Il en résulte par exemple que le juge de l'expropriation, qui est compétent pour déterminer, en fonction des indications figurant dans l'engagement des parties et dans la DIA, si l'organisme qui exerce son droit de préemption est tenu, en ce qu'il est substitué à l'acquéreur, de prendre en charge la rémunération de l'intermédiaire

immobilier, ne l'est pas pour réduire ou supprimer cette rémunération en considération des fautes que celui-ci aurait commises dans l'exécution de sa mission<sup>2</sup>. Le prix qui est dû au vendeur est ainsi fixé indépendamment de cette contestation sur laquelle les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit<sup>3</sup>. Pareillement, il ressort d'une jurisprudence classique de la Cour de cassation que « le juge de l'expropriation n'a pas le pouvoir d'apprécier la légalité des actes administratifs au vu desquels il fixe le prix du bien préempté »<sup>4</sup>. La juridiction de l'expropriation ne peut ainsi déclarer sa saisine irrecevable aux motifs que la lettre par laquelle la commune faisait connaître au vendeur sa décision d'exercer le droit de préemption n'est pas motivée et ne répond pas aux conditions légales exigées<sup>5</sup>, ou encore que ce n'est qu'à titre exceptionnel que le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles peut s'exercer sur un terrain bâti sans accès direct et de dimension insuffisante pour justifier son ouverture au public<sup>6</sup>. En statuant par de tels motifs qui concernent l'exercice même du droit de préemption, et dont le contrôle n'appartient pas aux tribunaux judiciaires, lesquels n'ont, en la matière, d'autre attribution que celle de fixer le prix de cession, les juges d'appel méconnaissent les dispositions de l'article L. 213-4 et de l'ancien article L. 142-5 du Code de l'urbanisme. Aussi, lorsque s'élève ainsi une contestation sérieuse sur le fond droit, le juge de l'expropriation – qui ne peut surseoir à statuer sur la fixation du prix du bien – est-il tenu de déterminer le prix indépendamment de cette contestation, les parties étant renvoyées à se pourvoir de qui de droit<sup>7</sup>.

Force est de reconnaître que la Cour d'appel semble ici s'écarter de cette jurisprudence traditionnelle dès lors qu'elle accepte, après avoir déclaré recevable le moyen nouveau invoqué par le vendeur, de vérifier si le Conservatoire du littoral a bien exercé son droit de préemption dans le délai légal. Ainsi, après avoir rappelé que l'établissement public disposait en application de l'article R. 215-14 du code de l'urbanisme d'un délai de 75 jours à compter du 19 février 2019 pour faire connaître sa décision au vendeur – soit au plus tard le lundi 6 mai 2019, premier jour ouvrable puisque le dernier jour du délai était le dimanche 5 mai – les juges du fond constatent que celui-ci n'a fait connaître son intention de préempter à Mme A. que le mardi 7 mai.

Est-ce à dire qu'en constatant de la sorte que la décision avait été notifiée hors délai la Cour d'appel s'est prononcée sur la légalité de la décision de préemption ?

---

<sup>2</sup> Cass. 3e civ., 14 déc. 2017, n° 16-20.150, Éts public foncier local Pays Basque : Bull. civ. 2017, III, n° 138, p. 152 ; JurisData n° 2017-025903 ; AJDA 2018, p. 664 ; Constr.-Urb. 2018, n° 32, note P. Cornille ; BJDU 6/2019, p. 427, chron. E. Carpentier ; DAUH 2018, n° 22, p. 322, chron. J.-F. Struillou.

<sup>3</sup> C. expro., art. L. 311-8.

<sup>4</sup> Cass. 3e civ., 22 févr. 1995, Cne de Montreuil-sous-Bois c/ Cts Laporte : JCP G 1995, II, 22442, note A. Bernard. – V. dans le même sens, Cass. 3e civ., 13 juill. 1993, Cne de Saint-Denis c/ Abid : Bull. civ. 1993, III, n° 114, p. 75, infirmant CA Paris, ch. expr., 6 déc. 1990, Abid c/ Cne de Saint-Denis : Administrer juill. 1991, p. 41, comm. Ch. Sirat.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Cass. 3e civ., 16 oct. 1991, Dpt du Pas-de-Calais c/ Cts Lafortune : Bull. civ. 1991, III, n° 241, p. 141 ; Administrer juin 1992, comm. L. Cobert ; AJPI 1992, p. 110, obs. A.B.

<sup>7</sup> C. expro. art. L. 311-8. – Cass. civ. 3ème, 22 mars 1995, Cne de Montpellier c/ Mme Duhau, épouse Gely, n° 94-70.097. – Cass. civ. 3ème, 22 mars 1995, Cne de Montpellier c/ M. Aldemar, n° 94-70.098 ; JurisData n° 1995-004019.

Certes, la réception de la décision par le propriétaire intéressé dans le délai imparti par la loi, à la suite de sa notification, constitue selon la jurisprudence administrative une condition de la légalité de la décision de préemption, les décisions notifiées tardivement au vendeur étant considérées par le juge de l'excès de pouvoir comme entachées d'illégalité<sup>8</sup>. Il peut néanmoins être soutenu que la Cour d'appel loin d'apprécier, au sens vrai du terme, la légalité d'un acte administratif se contente ici de constater son illégalité, cette constatation ne se heurtant à aucune difficulté sérieuse de nature à « faire naître un doute dans un esprit éclairé »<sup>9</sup>. Les juges du fond se bornent, on le voit, à constater, de manière purement objective, une irrégularité flagrante commise par le titulaire du droit de préemption, à savoir le dépassement par ce dernier d'un délai légal et à en tirer toutes les conséquences de droit, ces dernières étant prévues par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. C'est en effet en se conformant à la lettre même de ces dispositions que les juges d'appel font valoir ensuite que le silence du titulaire du droit de préemption pendant un délai de 75 jours à compter de la réception de la DIA « vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption », le vendeur disposant par ailleurs, dans ce cas de figure, « du droit de vendre son bien au prix annoncé par lui dans sa déclaration d'intention d'aliéner », à savoir 15 700 euros.

Loin de bousculer la jurisprudence judiciaire, comme le laisserait à penser une première analyse, la solution retenue n'est pas sans lien de parenté avec certains arrêts de la Cour de cassation, lesquels n'ont pas annulé mais, disons, ont écarté une catégorie particulière de décisions de préemption : celles qui interviennent une fois le délai fixé par les textes expirés. Il a ainsi été jugé que lorsque le caractère tardif d'une décision de préemption est invoqué devant les tribunaux judiciaires de droit commun ces derniers, plutôt que de surseoir à statuer et d'attendre que le juge administratif se soit prononcé sur l'illégalité de cet acte, ont le pouvoir tout à fait inhabituel d'apprécier eux-mêmes la régularité du processus de préemption, c'est-à-dire de vérifier si la décision en cause était effectivement intervenue après l'expiration du délai légal<sup>10</sup>. Le tribunal judiciaire, à l'occasion d'un litige relevant de sa compétence, peut de la sorte « sans excéder ses pouvoirs » et, par conséquent, sans porter atteinte au principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires, constater qu'une décision de préemption est intervenue hors délai, dans la mesure où la vérification du dépôt de cette décision après l'expiration du délai légal « n'implique, selon la Cour de cassation,

---

<sup>8</sup> CE, 1er déc. 1978, Min. Équipement c/ Elie : Rec. CE 1978, tables, p. 969 ; Administrer 1979, p. 146, note G. Liet-Veaux ; JCP N 1981, II, p. 233, concl. M. Morisot, note G. Liet-Veaux ; RD imm. 1979, p. 192, chron. J.-P. Gilli et J. de Lanversin. – CE, 16 juin 1993, Cne d'Étampes : Rec. CE 1993, tables, p. 1096-1097 ; LPA 1993, n° 114, p. 8, concl. M. Arrighi de Casanova ; JurisData n° 1993-044959 ; Gaz. Pal. 31 oct. 1993, jurispr. p. 26. – CE, 10 nov. 1993, Cne de Champigny-sur-Marne : AJPI 1996, p. 777, chron. A. Lévy. – CE, 13 mai 1996, Cne de Franconville-la-Garenne : Rec. CE 1996, p. 178 ; BJD 3/1996, p. 225 ; BJD 4/1996, p. 267, concl. C. Maugué, p. 270, obs. L.T. ; AFDUH 1996, n° 1, p. 296, chron. J.-F. Struillou ; RFDA 1996, p. 855 ; Mon. TP 11 oct. 1996, n° 4846, p. 60 ; Gaz. Pal. 29-30 janv. 1997, p. 8 ; Defrénois 1997, art. 36574, p. 608, chron. S. Pérignon. – CE, 30 juill. 1997, M. Innocentini c/ Ville de Nice : AJDI 1999, p. 675, chron. A. Lévy. – CAA Marseille, 10 nov. 2021, Cne de Martys : n° 19MA05358.

<sup>9</sup> E. Laferrière, *Traité*, 2<sup>ème</sup> éd., T. 1, p. 498. – V. aussi en ce sens, E. Fatôme, *Le contrôle des décisions de préemption par le juge judiciaire* : LPA 20 juill. 1992, n° 87, p. 6.

<sup>10</sup> Cf. E. Fatôme, *Le contrôle des décisions de préemption par le juge judiciaire*, précité. – S. Pérignon, *Des pouvoirs du juge judiciaire d'écarter une décision de préemption* : Defrénois 1993, p. 147.

aucune difficulté sérieuse »<sup>11</sup>. Désormais, en application de la jurisprudence du Tribunal des conflits « SCEA du Chéneau »<sup>12</sup>, le juge civil de droit commun dispose de pouvoirs plus étendus : il est compétent pour constater – à l’occasion d’un litige relevant à titre principal de l’ordre judiciaire – l’illégalité de la décision par laquelle une personne publique renonce à exercer son droit de préemption et pour en écarter l’application, dès lors qu’il résulte d’une « jurisprudence établie » que cet acte est entaché d’illégalité<sup>13</sup>. Il n’y a donc plus lieu désormais de faire le détour par le juge administratif lorsqu’il ressort clairement de la jurisprudence du Conseil d’État que l’acte administratif contesté est manifestement illégal : le juge civil de l’action est dans ce cas habilité à apprécier lui-même cette illégalité.

On voit par là tout l’intérêt de reconnaître au juge de l’expropriation – et non pas seulement au juge civil de droit commun – le pouvoir d’écarter les décisions de préemption intervenues hors délai. Si ce pouvoir est de nature à concilier les principes régissant la répartition des compétences en matière d’appréciation de la légalité des décisions administratives prises dans le cadre de l’exercice du droit de préemption avec « l’exigence d’une bonne administration de la justice », il devrait aussi et surtout permettre d’éviter que l’exigence touchant au respect des délais raisonnables, composante du droit à un procès équitable garanti par l’article 6, § 1 de la Convention européenne des droits de l’Homme, ne vienne perturber le contentieux du droit de préemption. Le renvoi du justiciable devant le juge administratif pourrait être ici analysé comme une violation du droit du requérant à voir sa cause entendue dans un délai raisonnable dès lors que ce renvoi constitue pour le justiciable une source de complications, d’allongement du règlement du litige et de renchérissement du coût des procédures. Les requérants peuvent de la sorte être contraints d’attendre de longs mois, voire de longues années avant que le juge administratif ne dise ce que nul ne pouvait ignorer, et cela dans un domaine où sont en cause un droit fondamental, le droit de propriété, et une liberté essentielle, la liberté de transaction.

Jean-François Struillou

---

<sup>11</sup> Cass. 3e civ., 4 juill. 1984, *Épx Girault c/ Benarous et a.* : Gaz. Pal. 9 mars 1985, p. 23 ; JurisData n° 1984-701543. – Cass. 3e civ., 8 nov. 1995, *Cne de Bordes-sur-Arize* : Bull. civ. 1995, III, n° 230, p. 154 ; Dr. adm. 1996, n° 51 ; Defrénois 1996, art. 36318, p. 605, chron. S. Pérignon. – Cass. 3e civ., 9 nov. 1999, *M. Philippe Sauzière c/ Mme Lanoue et a.* : AJDI 2000, p. 632, obs. A. Lévy.

<sup>12</sup> T. confl., 17 oct. 2011, *SCEA du Chéneau* : RFDA 2011, p. 1122, concl. J.-D. Sarcelet, p. 1129, note B. Seiller, p. 1136, note A. Roblot-Troiziet ; AJDA 2012, p. 27, chron. M. Guyomar et X. Domino ; Dr. adm. janv. 2012, n° 10, note F. Melleray.

<sup>13</sup> T. confl., 16 juin 2014, n° C3953, *Mme Semavoine c/ Cté d’agglomération de la Rochelle* : Rec. CE 2014, tables, p. 584 ; AJDA 2014, p. 1658, note J.-F. Struillou ; RD imm. 2014, p. 660, obs. M. Revert ; RJDA 4/2015, n° 257 ; JurisData n° 2014-013620 ; JCP A 30 juin 2014, n° 26, act. 529, F. Tesson ; DAUH 2015, n° 19, p. 394, chron. J.-F. Struillou.