



HAL
open science

Fixation du prix de rétrocession du bien illégalement préempté. Quid du coût des démolitions ?

Jean-François Struillou

► **To cite this version:**

Jean-François Struillou. Fixation du prix de rétrocession du bien illégalement préempté. Quid du coût des démolitions ?. Revue de droit immobilier. Urbanisme - construction, 2025, 2025 (2), pp.63-66. <halshs-04956528>

HAL Id: halshs-04956528

<https://shs.hal.science/halshs-04956528v1>

Submitted on 23 Feb 2026

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.



Distributed under a Creative Commons CC BY 4.0 - Attribution - International License

Fixation du prix de rétrocession du bien illégalement préempté. Quid du coût des démolitions ?

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 octobre 2024, 23-13.183, Commune de Marseille et Société civile immobilière JT.

« (...) 1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 novembre 2022), par décision du 27 août 2003, la commune de Marseille (la commune) a exercé son droit de préemption sur un terrain ayant fait l'objet d'une promesse de vente au profit de la société civile immobilière Immobilière JT (la SCI) au prix de 2 215 000 euros.

2. La décision de préemption ayant été annulée par un jugement du tribunal administratif de Marseille du 22 mars 2012, confirmé par un arrêt de la cour administrative d'appel du 5 décembre 2013, la commune a proposé la rétrocession du bien à la SCI à un certain prix.

3. Faute d'accord, la commune a saisi le juge de l'expropriation en fixation du prix de rétrocession dû par la SCI.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa seconde branche

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. La commune fait grief à l'arrêt de fixer comme il le fait le prix de rétrocession, alors « que le juge de l'expropriation appelé à fixer le prix de rétrocession d'un bien ayant fait l'objet d'un arrêt de préemption ultérieurement annulé doit moduler le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner afin de tenir compte, non seulement du coût des travaux nécessaires à la conservation du bien, mais également de la valeur ajoutée par les impenses utiles réalisées par l'autorité préemptrice ; qu'en se bornant à énoncer que dès lors que le bâti était dans un état correct et non vétuste ou amianté au point de devoir être démoli, la société Immobilière JT ne pouvait être redevable du coût des travaux de démolition, sans rechercher, comme elle y était expressément invitée par la ville de Marseille, si ces travaux de démolition n'avaient pas apporté une valeur ajoutée au terrain, laquelle devait être prise en compte dans l'établissement du prix de rétrocession sauf à permettre un enrichissement injustifié de la société Immobilière JT, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme. »

Réponse de la Cour

6. Ayant relevé que les bâtiments acquis par préemption par la commune, qui étaient dans un état correct et non vétustes ou amiantés au point de devoir être démolis, étaient normalement exploités, et souverainement retenu, par motifs adoptés, que les travaux de démolition réalisés par la commune n'étaient pas justifiés par l'état des biens et la nécessité de leur entretien, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision.

Mais sur le pourvoi incident

Enoncé du moyen

7. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter la demande tendant à voir fixer le prix de rétrocession du bien immobilier à la seule valeur du terrain nu, alors « que la cour d'appel devait rechercher si, comme il était soutenu, le prix du bien devant être fixé dans le cadre imposé par le dispositif du jugement du tribunal administratif, soit « au prix de la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la commune en avril 2003, ce prix étant modifié afin de prendre en compte la démolition partielle de bâtiments existants sur la parcelle », cette démolition de bâtiments en bon état et qui étaient exploités, n'avait pas engendré une diminution de la valeur du bien ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme et 1355 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme :

8. Selon ce texte, lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le prix de rétrocession vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

9. Le prix de rétrocession, fixé sur la base du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, doit tenir compte, en plus ou moins value, des modifications substantielles apportées à la consistance de ce bien depuis l'exercice de la préemption et de la variation éventuelle de la valeur vénale de celui-ci qui en a résulté.

10. Pour fixer le prix de rétrocession, l'arrêt a déduit du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner le seul coût des travaux de démolition des bâtiments en ruine subsistant sur le terrain.

11. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la démolition, par la commune, des bâtiments en état d'usage et exploités au jour où elle a exercé son droit de préemption, n'avait pas modifié la consistance du bien et, en conséquence, sa valeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision (...).

Observations

L'article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi Alur du 24 mars 2014, détermine ce qui découle nécessairement de l'annulation de la décision de préemption. Il est acquis que lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision litigieuse a été annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité. Dans le cas où ces derniers ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition, le titulaire propose l'acquisition du bien à la personne qui avait l'intention de l'acquérir, même si le nom de ce dernier ne figurait pas dans la déclaration d'intention d'aliéner¹. Quant au prix proposé par la collectivité, il vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle². A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

La mise à néant de la décision doit ainsi conduire l'administration à effacer toutes les conséquences de l'acte car, en application du principe de l'effet rétroactif de l'annulation pour excès de pouvoir³, le titulaire du droit de préemption est « regardé comme n'ayant jamais décidé de préempter »⁴. La collectivité est tenue par conséquent de faire disparaître « toutes les traces et séquelles » laissées par l'exécution de la décision illégale et, plus encore, de rétablir, autant que faire se peut, la situation qui serait née si la décision annulée n'avait, en fait comme en droit, jamais existé. Il existe néanmoins certaines limites à cette obligation, l'administration n'étant pas tenue de céder le bien au vendeur et, en cas de refus de ce dernier, à l'acquéreur évincé lorsque le bien a été revendu par la collectivité⁵ ou lorsque le rétablissement de la situation initiale – c'est-à-dire le retour du bien dans le patrimoine de l'une des parties au compromis de vente – est de nature à porter une atteinte « excessive » à l'intérêt général, cette atteinte étant appréciée au regard de l'ensemble des intérêts en présence⁶.

¹ V. en ce sens, V. Villette, concl. sur CE, 28 septembre 2020, Ville Paris, n° 436978 : ArianeWeb.

² C. urb., art. L. 213-11-1 al. 2.

³ CE, 26 déc. 1925, Rodière : Rec. CE 1925, p. 1065 ; RDP 1926, p. 32, concl. Cahen-Salvador ; S. 1925, 3, p. 49, note M. Hauriou. – Sur les limitations qui ont été portées à ce principe : CE, ass., 11 mai 2004, Assoc. AC ! : Rec. CE 2004, p. 197, concl. C. Devys ; AJDA 2004, p. 1183, chron. C. Landais et F. Lenica ; JurisData n° 2004-066645.

⁴ CE, CE, sect., 26 févr. 2003, M. et Mme Bour : Rec. CE 2003, p. 59 ; BJD 2/2003, p. 106, concl. P. Fombeur, p. 121, obs. J.-C. B. ; LPA 18 août 2003, n° 164, p. 4, chron. F. Melleray ; Defrénois 2003, p. 1336, note J.-Ph. Meng ; RD imm. 2003, p. 377 et 379, obs. P. Soler-Couteaux ; DAUH 2004, n° 8, p. 549, chron. J.-F. Struillou ; BJCL 10/2003, p. 710, note E. Carpentier.

⁵ Ibid.

⁶ CE, 28 septembre 2020, Ville Paris : n° 436978 ; Recueil Lebon, p. 323 ; JurisData n° 2020-015218 ; RD imm. 2020, n° 12, p. 663, note J.-F. Struillou ; JCP A, 9 novembre 2020, n° 45, 2293, note J.-G. Sorbara ; Dalloz act., 2 octobre 2020, obs. J.-M. Pastor ; AJDA 2020, p. 1823 ; La Semaine du droit, éd. G., 12 octobre 2020, n° 42, act. 1149 obs. L. Erstein ; JCP A, 5 octobre 2020, n° 40, act. 537, obs. L. Erstein ; JCP A, 2 novembre 2020, 2280, chron. O. Le Bot ; Dr. adm. 2020, n° 149 ; JCP G, 19 octobre 2020, 1180 ; Dr. adm., février 2021, n° 2, 1, chron. S. Hourson et Ariane Meynaud-Zeroual ; Defrénois, 28 janvier 2021, n° 5, p. 29, chron. J.-Ph. Meng ; DAUH 2021, n° 25, p. 288, chron. J.-F. Struillou. – CE, 28 septembre 2020, M. C... B... : n° 430951 ; JurisData n° 2020-015241 ; RD imm. 2020, n° 12, p. 663, note J.-F. Struillou ; JCP A, 9 novembre 2020, n° 45, 2293, note J.-G. Sorbara ; Dalloz act., 2 octobre 2020, obs. J.-M. Pastor ; La Semaine du droit, éd. G., 12 octobre 2020, n° 42, act. 1149 obs. L. Erstein ; JCP A, 5 octobre 2020, n° 40, act. 537, obs. L. Erstein ; Dr. adm., février 2021, n° 2, 1, chron. S. Hourson

La question du prix auquel l'offre de rétrocession est faite, pour que la collectivité puisse être regardée comme ayant exécuté la décision juridictionnelle, occupe ici une place centrale, ce problème étant rendu d'autant plus difficile et complexe à mesure que le temps s'est écoulé et que la consistance et l'environnement du bien ont évolué. Entre le moment où la décision a été prise et celle où elle a été annulée – période souvent longue pendant laquelle la décision a été exécutoire – des modifications substantielles peuvent avoir été apportées à la consistance matérielle de l'immeuble. Pendant ce laps de temps, les constructions édifiées sur le terrain litigieux sont susceptibles de se dégrader, voire même d'être démolies. À l'inverse, les constructions existantes sur la parcelle peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de nouveaux bâtiments peuvent y être édifiés. La question se pose alors de savoir dans quelle mesure ces modifications apportées dans la consistance même du bien du fait de travaux ou d'une dégradation de l'immeuble sont prises en compte dans le prix.

L'arrêt ci-dessus reproduit contribue justement à mieux faire connaître les règles auxquelles obéit la fixation du prix de rétrocession par le juge de l'expropriation dans ce cas de figure où des modifications substantielles ont été apportées à la consistance de l'immeuble. Après avoir rappelé que la détermination du prix procède de deux étapes, l'arrêt apporte d'utiles précisions sur les modalités mêmes de sa fixation.

Précisons d'abord que la première étape de fixation du prix consiste à prendre en compte un prix de référence, qui, selon les termes mêmes de l'arrêt, est celui « mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner ». Cette règle paraît conforme au caractère rétroactif de l'annulation qui commande de partir du point de départ – c'est-à-dire de prendre en considération la valeur qu'avait l'immeuble au jour de l'intervention de la préemption qui a été finalement annulée – et non du point d'arrivée – à savoir la valeur actuelle de l'immeuble. Cette solution a pour avantage également, lorsque le bien a acquis une plus-value pendant la période transitoire – ce qui, jusqu'à maintenant paraissait l'hypothèse la plus probable – de faire obstacle à ce que la collectivité ne « capte » cette plus-value en lieu et place des victimes de la préemption, alors même qu'elle a commis une illégalité. Le droit français répond ainsi aux exigences de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme qui a admis, dans l'arrêt « Motais de Narbonne »⁷, qu'il ressort des dispositions de l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention européenne – lequel garantit le droit au respect des biens – que lorsque se pose la question de la restitution d'un bien illégalement acquis à son ancien propriétaire la plus-value – si plus-value il y a – dont a bénéficié le bien au cours de la période durant laquelle celui-ci a été indisponible, est appelée à revenir au propriétaire, et ce que le bien soit « en état d'être restitué » (auquel cas, la plus-value n'ouvre aucunement droit pour l'expropriant à une réduction, par compensation, de l'indemnité qu'il doit verser en réparation du préjudice causé par cette occupation entachée d'irrégularité) ou qu'il ne soit pas « en état d'être restitué » (auquel cas le propriétaire devra être indemnisé sur la base de la valeur du bien au jour constatant

et Ariane Meynaud-Zeroual ; RDR janvier 2021, n° 6, note A. Izembard ; JCP N, 11 décembre 2020, n° 50, chron. H. Périnet-Marquet ; Defrénois, 28 janvier 2021, n° 5, p. 29, chron. J.-Ph. Meng ; DAUH 2021, n° 25, p. 289, chron. J.-F. Struillou.

⁷ CEDH, 2 juill. 2002, n° 4816/99, aff. Motais de Narbonne c/ France : AJDA 2002, p. 1226, note R. Hostiou ; ibid. 1277, p. 1277, chron. J.-F. Flauss ; Cah. CREDHO 9/2003, p. 207, comm. J.-P. Demouveaux

l'absence de restitution)⁸. Autrement dit, il ressort de cette jurisprudence qu'il est désormais hors de question que la collectivité puisse espérer bénéficier en pareil cas d'un enrichissement qui serait « sans cause ».

Si le bien est cédé à l'acquéreur évincé, ce dernier devra ainsi acquitter le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, ce prix étant supposé refléter celui de l'avant-contrat de vente et donc le prix qu'il aurait dû acquitter pour prendre possession du bien. Selon Anne Courrèges, il en va ainsi même si le prix de la préemption a été inférieur, car « c'est dans la logique même de la fiction de la rétroactivité de l'annulation, la mesure d'exécution ayant ainsi pour objet de replacer l'acquéreur évincé dans la situation qui aurait été la sienne si la décision de préemption n'était pas intervenue »⁹. En outre, « il n'y a pas de raison que l'acquéreur évincé profite de la préemption »¹⁰.

La seconde étape, plus délicate, consiste, quant à elle, à appliquer au prix figurant dans la DIA différents correctifs destinés à prévenir « un enrichissement injustifié » des parties, mais aussi à limiter les risques d'une trop grande déconnexion du prix de l'offre avec la réalité des choses, en cas de modifications substantielles de la consistance physique du bien. L'arrêt analysé contribue à mieux faire connaître les contours des correctifs qui peuvent ainsi être apportés au prix de référence, et ce en prenant parti sur la question des événements postérieurs à la décision de préemption susceptibles d'être pris en compte dans la fixation du prix, mais aussi en déterminant les modalités mêmes de cette prise en compte par le juge de l'expropriation.

Les faits de l'affaire sont les suivants. Il y a un peu plus de vingt ans, par une décision du 27 août 2003, la commune de Marseille a exercé son droit de préemption sur un terrain qui avait fait l'objet d'une promesse de vente au profit de la société civile immobilière JT au prix de 2 215 000 euros. Cette décision ayant été annulée par un jugement du tribunal administratif de Marseille du 22 mars 2012, confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'appel du 5 décembre 2013, la commune a proposé la rétrocession du bien à l'acquéreur évincé à un certain prix. À défaut d'accord amiable, la commune a saisi le juge de l'expropriation en fixation du prix de rétrocession dû par la SCI. En effet, seule la juridiction de l'expropriation est compétente pour fixer le prix que l'ancien propriétaire ou l'acquéreur évincé devra payer pour acquérir l'immeuble, la compétence du juge administratif pour connaître des litiges auxquels peut donner lieu l'annulation de la décision restant étroitement circonscrite à la connaissance des conséquences de cette annulation¹¹. On est donc loin ici du principe simple – dont

⁸ R. Hostiou et J.-F. Struillou, Expropriation et préemption. Aménagement. Urbanisme. Environnement, LexisNexis, 6^{ème} éd., 2020, p. 1010 et.

⁹ Conclusions sur CE, 31 décembre 2008, MM. Aires et Claudio Pereira Dos Santos Maia : RFDA 2009, p. 101.

¹⁰ Ibid.

¹¹ T. confl., 12 juin 2017, n° 4085, SNC Foncière Mahdia c/ OPH Paris Habitat : Rec. CE 2017, tables, p. 849 ; Bull. civ., T. confl., juin 2017, n° 5, p. 9 ; AJDA 2017, p. 1789, note J.-F. Struillou ; Dr. adm. juill. 2017, n° 7, alerte 117 ; JCP G 10 juill. 2017, n° 28, act. 798 ; JCP A 3 juill. 2017, n° 26, act. 465 ; RD imm. 2017, p. 444, note M.-C. Rouault ; D. actualité 16 juin 2017 obs. M.-C. de Montecler ; AJCT 2017, p. 581, obs. Ph. Peynet ; JCP N 16 févr. 2018, 1101, chron. E. Carpentier ; RJDA 3/1997, n° 400 ; DAUH 2018, n° 22, p. 325, chron. J.-F. Struillou. –V. aussi TA Paris, 9 mars 2017, n° 1604390, SNC Foncière Mahdia : RD imm. 2017, p. 254, obs. M. Revert ; JurisData n° 2017-018932.

Maurice Hauriou préconisait une plus large application¹² – selon lequel « tout procès doit être jugé dans son ensemble par une seule et même juridiction », et cela afin de simplifier les procédures contentieuses.

Le litige devant le juge de l'expropriation portait plus précisément sur le point de savoir si le prix de rétrocession – lequel est fixé, rappelons-le, sur la base du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner – devait tenir compte, en plus ou moins value, des modifications substantielles apportées à la consistance de l'immeuble depuis l'exercice du droit de préemption. Alors que la commune faisait valoir que la destruction des bâtiments opérée sur le terrain en cause avait procuré une valeur ajoutée au terrain, l'acquéreur évincé soutenait, à l'inverse, que la démolition de bâtiments en bon état et qui étaient exploités avait engendré une diminution de la valeur de l'immeuble. La cour d'appel ayant rejeté l'argumentaire des parties, l'arrêt a fait l'objet d'un pourvoi en cassation qui a donné lieu à la décision analysée.

Le moyen soulevé dans le pourvoi principal formé par la ville de Marseille faisait grief à la Cour d'appel de s'être abstenu de rechercher, comme elle y était expressément invitée, si les travaux dont s'agit n'avaient pas conféré une valeur ajoutée à l'immeuble, laquelle devait être prise en compte dans l'établissement du prix de rétrocession. Les juges du fond s'étaient bornés en effet, pour fixer le prix, à énoncer que le bâti était dans un état correct et non vétuste ou amianté au point de devoir être démolit et que, par conséquent, l'acquéreur évincé ne pouvait être redevable du coût des travaux de démolition. Ce raisonnement paraissait fondé sur l'idée que les travaux de démolition du bâti ne pouvaient être un élément de majoration du prix dès lors qu'il s'agissait là en quelque sorte d'impenses voluptuaires ne présentant pas un caractère nécessaire ou utile et que, par suite, celles-ci n'avaient pas à être prises en compte dans le prix de revente en application de la théorie civiliste des impenses, inspirée de l'ancien article 1381 du code civil¹³. Selon cette théorie, l'acheteur – évincé de l'immeuble acquis par suite de l'annulation du contrat de vente – a le droit de se faire indemniser en totalité des impenses nécessaires, c'est-à-dire des dépenses qu'il a faites pour la conservation du bien. Quant aux impenses simplement utiles faites pour l'amélioration et l'augmentation du fonds, elles ne doivent être remboursées à l'acheteur par le propriétaire réintégré dans l'immeuble que jusqu'à concurrence de la plus-value qui en a résulté. En revanche, les impenses voluptuaires ou somptuaires n'ont pas à être prises en compte pour déterminer le prix de revente du bien.

La Cour de cassation approuve cette analyse en considérant que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision alors même qu'elle s'est contentée de retenir, de manière souveraine, que les travaux de démolition réalisés par la commune n'étaient pas justifiés par l'état des biens et la nécessité de leur entretien. Il est ainsi admis que les juges du fond n'étaient pas tenus ici de procéder à une recherche sur le point de savoir si ces travaux avaient ou non apporté une valeur ajoutée au terrain, cette recherche étant rendue inopérante par les constatations faites par la Cour d'appel, laquelle avait relevé que l'acquéreur évincé ne pouvait être redevable desdits travaux après avoir constaté qu'ils n'étaient pas justifiés par l'état des biens et la nécessité de leur entretien.

¹² Note ss CE, 26 juill. 1918, Épx Lemonnier : S. 1918-1919, III, 41.

¹³ V. désormais, article 1352-5 du code civil.

La Cour de cassation accueille, en revanche, le moyen énoncé dans le pourvoi incident formé par l'acquéreur évincé, lequel faisait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le prix du bien immobilier à la seule valeur du terrain nu sans rechercher, comme elle y était invitée, si la démolition de bâtiments en bon état et qui étaient exploités, n'avait pas engendré une diminution de la valeur du bien. Selon les juges de cassation, en se déterminant ainsi, sans s'interroger, comme elle y était invitée, sur le point de savoir si la démolition, par la commune, de bâtiments en état d'usage et exploités au jour où elle a exercé son droit de préemption, n'avait pas modifié la consistance du bien et, en conséquence, sa valeur, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision, car, en application des dispositions de l'article L. 213-11-1 susvisé, telles qu'elles sont ici interprétées par les juges du Quai de l'Horloge, « le prix de rétrocession, fixé sur la base du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, doit tenir compte, en plus ou moins value, des modifications substantielles apportées à la consistance de ce bien depuis l'exercice de la préemption et de la variation éventuelle de la valeur vénale de celui-ci qui en a résulté ».

La solution ainsi retenue était en germe dans un arrêt ancien du Conseil d'État « SCI Desjardins KB »¹⁴. Dans cette affaire, jugée avant que la compétence juridictionnelle pour fixer le prix de rétrocession ne soit attribuée au juge de l'expropriation par la loi Alur du 24 mars 2014, la Haute juridiction administrative avait été appelée à déterminer la valeur d'un terrain illégalement préempté sur lequel la ville de Pantin avait procédé à des travaux de démolition. À cette occasion, le juge administratif avait considéré qu'il y avait lieu en application des dispositions de l'article L. 911-1 du code de justice administrative, de prescrire au titulaire du droit de préemption de proposer à l'acquéreur évincé d'acquiescer l'immeuble en cause « à un prix (...) tirant les conséquences des modifications substantielles apportées à la consistance de ce bien depuis l'exercice de la préemption, en tenant compte en particulier du coût des démolitions opérées et de la variation éventuelle de la valeur vénale du bien ». Cette jurisprudence avait été ensuite précisée par un arrêt de section du Conseil d'État dans lequel le juge administratif avait estimé, dans un considérant de principe largement inspiré de la théorie civiliste des impenses, que le prix auquel la collectivité est tenue, le cas échéant, de proposer la cession du bien à l'acquéreur évincé doit, sur la base du prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, et s'il y a lieu, « être majoré (...) de la variation de la valeur vénale du bien consécutive aux travaux (...) de démolition réalisés par la collectivité publique à la suite de la préemption litigieuse »¹⁵.

Reste que la règle ainsi fixée par le Conseil d'État se bornait à faire référence à une majoration de la variation de la valeur du bien consécutive aux travaux, alors que l'arrêt rapporté paraît embrasser le problème d'une manière plus large dans la mesure où la Cour de cassation commande ici au juge de l'expropriation de tenir compte, « en plus

¹⁴ CE, 29 déc. 2004, SCI Desjardins KB, n° 259855 ; Rec. tables, p. 839 ; JurisData n° 2004-067786 ; AJDA 2005, p. 342 ; Constr.-Urb. 2005, n° 68, note Ph. Benoit-Cattin ; JCP A 2005, p. 611, note Ph. Billet ; RJEP 2005, p. 258, note AC ; RD imm. 2005, p. 107, obs. F. Donnat et Cl. Morel ; ibid., p. 147, obs. P. Soler-Couteaux ; DAUH 2005, n° 9, p. 472, chron. J.-F. Struillou.

¹⁵ CE, sect., 31 déc. 2008, n° 293853, Pereira Dos Santos Maia : Rec. CE 2008, 497 ; AJDA 2009, 946, note E. Carpentier ; RD imm. 2009, 196, obs. P. Soler-Couteaux ; RFDA 2009, 101, concl. A. Courrèges ; BJD 2008, 440, concl. A. Courrèges ; RJEP avr. 2009, 25, note A. Lebon ; JCP N 2009, n° 1202, étude J.-F. Struillou.

ou moins value », des modifications substantielles apportées à la consistance du bien et de la variation éventuelle de la valeur vénale de celui-ci qui en a résulté. La règle retenue par la Haute juridiction civile obéit ainsi – semble-t-il – à une certaine logique dans la mesure où il paraît équitable et raisonnable que lorsque des modifications substantielles apportées à la consistance du bien ont engendré une diminution de sa valeur ou, à l'inverse, ont conféré une valeur ajoutée au terrain, le prix de rétrocession soit fixé en fonction de ces éléments, ne serait-ce que pour éviter que la rétrocession ne vienne enrichir indûment, selon les circonstances, l'acquéreur évincé ou le titulaire du droit de préemption qui profiterait ainsi de l'illégalité qu'il a commise. Cette « avancée » ne saurait pour autant masquer les difficultés que soulève la reconstitution aussi complète que possible des situations juridiques affectées par l'annulation de la décision de préemption. « Refaire l'histoire », comme l'impose le principe de l'effet rétroactif des annulations pour excès de pouvoir, comporte toujours « un certain caractère artificiel ou fictif »¹⁶ d'où le flou et la complexité qui se dégagent de la jurisprudence qui est appelée à tirer toutes les conséquences de la rétroactivité des annulations contentieuses.

Jean-François Struillou

¹⁶ R. Odent, Contentieux administratif, Tome II, Dalloz, 2007, p. 608.