

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTREUIL

N° 0912225

SCI LRTS

M. Formery
Président-rapporteur

M. Lamy
Rapporteur public

Audience du 16 décembre 2010
Lecture du 6 janvier 2011

68-02-01-01-01
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Montreuil

(2^{ème} chambre),

Vu, en date du 27 octobre 2009, l'ordonnance par laquelle le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a transféré la requête n° 0912225 au Tribunal administratif de Montreuil ;

Vu la requête, enregistrée le 20 octobre 2009, présentée pour la SCI LRTS, dont le siège est 20-24 rue de la Plaine, à Paris (75020), par Me Claïsse ; la SCI LRTS demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 19 août 2009 par lequel le maire de la commune de Montreuil a décidé d'exercer son droit de préemption sur un bien immobilier appartenant à la SCI LRTS, sis au 122-124 rue de Paris et 105-107 rue Etienne Marcel, à Montreuil, au prix de 200 000 euros ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Montreuil une somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que la décision attaquée a été prise par une autorité incompétente ; que le maire de la commune de Montreuil a méconnu les dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ; que la décision attaquée est entachée de détournement de pouvoir, car elle avait pour seul objet de faire obstacle à la vente du bien ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 20 septembre 2010, présenté pour la commune de Montreuil, par Me Seban, qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI LRTS une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle fait valoir que la troisième adjointe au maire, qui a signé la décision attaquée, bénéficiait d'une délégation de signature pour ce faire ; que le projet de la commune de Montreuil est réel et conforme aux dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; que la société requérante n'est pas fondée à soutenir que la décision attaquée serait entachée de détournement de pouvoir ;

Vu le mémoire en réplique, enregistré le 8 décembre 2010, présenté pour la SCI LRTS, par Me Claisse, qui conclut aux mêmes fins que sa requête ;

Vu le mémoire, enregistré le 9 décembre 2010, présenté pour la commune de Montreuil, qui conclut au rejet de la requête, et indique que la commune a modifié son prix et l'a porté à 595 000 euros devant le juge de l'expropriation ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu, au cours de l'audience publique du 16 décembre 2010 :

- le rapport de M. Formery, président ;

- les conclusions de M. Lamy, rapporteur public ;

- et les observations de Me Noël substituant Me Claisse, pour la SCI LRTS, et celles de Me Pelé substituant Me Seban, pour la commune de Montreuil ;

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

Considérant, en premier lieu, que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dispose que « les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement (...) » ; qu'aux termes de l'article L. 300-1 du même code : « 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, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels » ; qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions qu'une décision de préemption est légalement justifiée dès lors que l'action ou l'opération qui la fonde, est engagée dans l'intérêt général et répond à l'un des objets définis à l'article L. 300-1, alors même que, eu égard à cet objet, elle ne s'accompagne d'aucune mesure d'urbanisation ni d'aucune réalisation d'équipement dès lors que la réalité du projet, que l'autorité qui exerce son droit de préemption entend mener, est établie ;

Considérant qu'il ressort des termes mêmes de la décision attaquée qu'elle concerne un bien « situé dans un îlot en pleine rénovation urbaine et contigu à la ZAC Beaumarchais » et que « son acquisition permettra d'accompagner la requalification de ce quartier du Bas-Montreuil, par l'implantation d'une activité commerciale, conformément aux orientations politiques en matière de mixité des fonctions urbaines » ; que, si la commune justifie de sa volonté de renforcer l'offre commerciale dans la rue de Paris et envisage la préemption pour atteindre cet objectif, et qu'une étude sur les potentialités de l'appareil commercial a été réalisée pour la commune et propose le rachat de locaux commerciaux dans la rue de Paris, la commune de Montreuil n'établit pas l'existence d'un projet réel sur le bien préempté, de nature à justifier la préemption en litige ;

Considérant, en second lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que la SCI LRTS a signé une promesse de vente avec l'association « Mission évangélique internationale-Salut pour tous-Assemblée de Dieu Paris », pour un montant de 892 500 euros, dont 42 500 euros de commission, pour un local commercial sis 122-124 rue de Paris et 105-107 rue Etienne Marcel, à Montreuil ; qu'en réponse à la déclaration d'intention d'aliéner adressée par la requérante à la commune de Montreuil, celle-ci a, par la décision attaquée du 19 août 2009, décidé l'exercice du droit de préemption sur le bien de la SCI LRTS au prix de 200 000 euros, commission d'agence incluse, soit un prix de 157 500 euros pour la SCI LRTS ; que le service des domaines, consulté par la commune, avait fait connaître, après enquête, à la commune, par lettre du 31 juillet 2009, que le prix de 850 000 euros, hors commission, était acceptable ; qu'enfin et au demeurant, le juge de l'expropriation du tribunal de Bobigny a fixé à 850 000 euros l'indemnité « nette vendeur » à verser par la commune à la SCI LRTS ; qu'ainsi, en proposant un prix de 157 500 euros pour un bien dont la valeur était considérablement plus élevée, la commune, qui n'en justifie qu'en invoquant une erreur qu'elle aurait commise sur les hauteurs des locaux en sous-sol, ne saurait être regardée comme ayant poursuivi, dans l'intérêt général, l'un des objets définis à l'article L. 300-1 précité du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, la requérante est fondée à soutenir que la commune de Montreuil n'avait pas l'intention d'acquérir réellement le bien et qu'elle a usé du droit de préemption pour faire obstacle à la vente ; que, dès lors, la décision attaquée est entachée de détournement de pouvoir ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier » ; qu'aucun autre moyen n'est susceptible de fonder, en l'état du dossier, l'annulation de la décision attaquée ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI LRTS, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Montreuil demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la commune de Montreuil, une somme de 1 000 euros au titre des frais exposés par la SCI LRTS et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté en date du 19 août 2009 du maire de Montreuil décidant d'exercer son droit de préemption sur un bien immobilier appartenant à la SCI LRTS, sis au 122-124 rue de Paris et 105-107 rue Etienne Marcel, à Montreuil, est annulé.

Article 2 : La commune de Montreuil versera à la SCI LRTS une somme de 1 000 (mille) euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SCI LRTS et à la commune de Montreuil.

Copie en sera adressée, pour information, au préfet de la Seine-Saint-Denis.

Délibéré après l'audience du 16 décembre 2010, à laquelle siégeaient :

M. Formery, président,
Mme Dibie, premier conseiller,
M. Fuchs, conseiller,

Lu en audience publique le 6 janvier 2011.

Le président-rapporteur,

Le conseiller le plus ancien,

signé

signé

S-L. Formery

A. Dibie

Le greffier,

signé

A. Pigeot

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.