

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

ca

N° 2105400

ASSOCIATION LA BRESSOLA

M^{me} Delphine Teuly-Desportes
Rapporteure

M. Louis-Noël Lafay
Rapporteur public

Audience du 13 décembre 2022
Décision du 30 décembre 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier,
(6^{ème} chambre)

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés le 14 octobre 2021 et le 21 mars 2022, l'association La Bressola, représentée par Me Nivet, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 28 septembre 2021 par lequel le maire de la commune de Perpignan a exercé le droit de préemption urbain sur un ensemble immobilier situé 107 avenue du Maréchal Joffre ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Perpignan la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable dès lors que la délibération du conseil extraordinaire du conseil d'administration, qui s'est tenu le 4 octobre 2021, décidait, outre la requête en référé suspension, d'une requête en annulation contre la décision de préemption et indiquait que ce

second recours serait ratifié par une décision de l'assemblée générale, laquelle s'est tenue, à cette fin, le 31 janvier 2022 ;

- la décision de préemption est frappée de caducité au regard des dispositions de l'article L. 313-14 du code de l'urbanisme ;

- elle est insuffisamment motivée dès lors qu'elle ne fait mention d'aucune opération projetée et ne fait référence à aucun acte susceptible de contenir une motivation satisfaisante ;

- elle méconnaît les articles L. 300-1 et L. 210-1 du code de l'urbanisme dès lors qu'elle fait uniquement référence à l'objectif mentionné par l'article L. 301-1 du code de l'urbanisme qui permet « de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti », sans mention d'aucun projet d'action ni d'aucune opération d'aménagement ; la commune n'a jamais eu l'intention d'acquérir le couvent des Clarisses et le plan local d'urbanisme ne contient aucun emplacement réservé, relatif à cet ensemble immobilier ; les comptes-rendus des réunions du conseil municipal des trois derniers mois ne mentionnent aucun projet existant et le choix d'exercer le droit de préemption sur le couvent n'a fait l'objet d'aucune délibération du conseil municipal ;

- elle est dépourvue de caractère d'intérêt général au regard du prix d'acquisition du bien, de 1 200 000 euros, et des travaux à réaliser, et n'a en réalité pour seul but que de faire obstacle à son projet d'un collège proposant un enseignement immersif du catalan à Perpignan ; l'absence d'inscription des crédits nécessaires au financement d'une telle acquisition au budget primitif corrobore l'absence de projet préexistant.

Par un mémoire en défense, enregistré le 28 avril 2022, la commune de Perpignan, représentée par Me Vigo, conclut au rejet de la requête et demande au tribunal de mettre à la charge de l'association requérante la somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la requête est irrecevable dès lors que le président de l'association requérante, sans habilitation préalable de l'assemblée générale, n'avait pas qualité pour agir, que l'association elle-même, qui ne pouvait, à la date de la requête, être qualifiée d'acquéreur évincé, n'a pas intérêt à agir ;

- au surplus, les moyens soulevés ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à l'association de la communauté des religieuses de Sainte Claire, propriétaire, qui a, par une lettre enregistrée le 9 février 2022, exposé au tribunal qu'elle n'entendait pas intervenir au soutien de la requête, ni au soutien des observations en défense mais entend seulement indiquer qu'elle n'a eu aucune proposition de gré à gré de la commune de Perpignan.

Vu l'ordonnance du juge des référés n° 2105401 du 14 décembre 2021 ;

Vu l'ordonnance du Conseil d'Etat n°459914 du 10 août 2022 ;

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M^{me} Teuly-Desportes ;
- les conclusions de M. Lafay, rapporteur public ;
- les observations de Me Nivet, représentant l'association La Bressola ;
- et les observations de Me Vigo, représentant la commune de Perpignan.

Une note en délibéré a été présentée, pour la commune de Perpignan, le 15 décembre 2022.

Considérant ce qui suit :

1. Le 11 août 2021, une déclaration d'intention d'aliéner a été reçue par la commune de Perpignan, concernant la vente d'un ensemble immobilier situé 107 rue Maréchal Joffre, sur une parcelle cadastrée section CO n°48 et propriété de la communauté des religieuses de Sainte Claire qui venait de conclure le 6 août 2021, avec l'acquéreur, l'association La Bressola, qui a pour objet de créer et de gérer des écoles catalanes, un compromis de vente relatif à cet immeuble dénommé « couvent de Sainte Claire » pour un prix de 1 200 000 euros. Par une décision en date du 28 septembre 2021, le maire de la commune de Perpignan a décidé d'exercer le droit de préemption urbain, pour un prix de 1 179 000 euros. Par la présente requête, l'association La Bressola demande au tribunal d'annuler la décision de préemption exercée pour l'acquisition de cet immeuble.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée de l'absence de qualité pour agir du président :

2. D'une part, une association est régulièrement engagée par l'organe tenant de ses statuts le pouvoir de la représenter en justice, sauf stipulation de ces statuts réservant expressément à un autre organe la capacité de décider de former une action devant le juge administratif. Il appartient à la juridiction administrative saisie, qui en a toujours la faculté, de s'assurer, le cas échéant, que le représentant de cette personne morale justifie de sa qualité pour agir au nom de cette partie. Tel est le cas lorsque cette qualité est contestée sérieusement par l'autre partie ou qu'au premier examen l'absence de qualité du représentant de la personne morale semble ressortir des pièces du dossier.

3. En l'espèce, les statuts de l'association La Bressola précisent expressément que :
« Article 4 : (...) L'assemblée générale est l'organe de décision. (...) Article 10 : Le conseil d'administration est chargé de la gestion de l'association et de son personnel entre deux assemblées générales. Il ne peut prendre que des décisions conformes aux orientations de l'association ainsi que définies dans les statuts et les assemblées générales. La représentation de l'association est de la compétence du Président. ».

4. Il résulte de ces stipulations que le président de l'association régulièrement habilité, au préalable, par l'assemblée générale a qualité pour introduire une action en justice. Si, dans la requête introductive d'instance, l'association ne produisait qu'une délibération du conseil d'administration du 4 octobre 2021 autorisant le président de l'association La Bressola à engager en son nom une action en justice, cette dernière a, le 21 mars 2022, versé au dossier une délibération de l'assemblée générale du 31 janvier 2022 ratifiant la décision du conseil d'administration du 4 octobre 2021 et autorisant l'action en justice ainsi introduite. Dans ces conditions, la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du président faute d'avoir été habilité par l'assemblée générale ne saurait être accueillie.

En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de l'association La Bressola :

5. D'une part, l'association requérante verse au dossier la promesse de vente conclue le 6 août avec l'association dénommée la communauté des religieuses de Sainte Claire sur cet immeuble pour un montant de 1 200 000 euros. Elle établit donc être l'acquéreur évincé, même si son nom n'apparaissait pas dans la déclaration d'intention d'aliéner. Or, l'existence de la décision contestée fait obstacle à la réalisation de cette opération.

6. D'autre part, la circonstance que l'acte de vente, conclu le 6 août 2021, a été conclu sous condition résolutoire de l'exercice d'un droit de préemption ne fait pas obstacle à ce que, d'un commun accord, les parties donnent suite à leur engagement réciproque. Ainsi, cette clause est sans incidence sur l'appréciation de l'intérêt à agir de l'acquéreur évincé.

7. Il résulte de ce qui précède que l'intérêt de l'association requérante à contester la légalité de cette décision mettant en œuvre le droit de préemption ne saurait lui être dénié. En conséquence, la fin de non-recevoir ainsi opposée en défense doit être écartée.

En ce qui concerne la légalité de la décision contestée :

8. Aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable au litige : « *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, à préserver la qualité de la ressource en eau, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement./ (...) Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. (...)* ». Aux termes de l'article L. 300-1 du même code, dans sa version applicable au litige : « *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 (...)* ».

9. Il résulte de ces dispositions que les collectivités et établissements publics titulaires ou délégataires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.

10. En l'espèce, la décision contestée vise l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme mais se borne à indiquer que « *l'acquisition de cet ensemble immobilier s'inscrit dans un objectif de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti (ensemble conventuel) et non bâti (parc) de la ville* » en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat et ne se réfère à aucun document de nature à identifier la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement projetée sur l'ensemble immobilier. L'association requérante est, par suite, fondée à soutenir, d'une part, que la décision du 28 septembre 2021 est insuffisamment motivée et, d'autre part, qu'elle méconnaît les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme citées au point 8 et à en demander, par là-même, l'annulation.

11. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens de la requête ne sont pas susceptibles, en l'état du dossier, de fonder l'annulation de cette décision.

Sur les frais liés au litige :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de l'association requérante, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante. En revanche, dans les circonstances de l'espèce, sur ce même fondement, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Perpignan, une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par l'association requérante et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : La décision du 28 septembre 2021 par laquelle le maire de la commune de Perpignan a exercé le droit de préemption urbain sur la cession par la communauté des religieuses de Sainte Claire d'un ensemble immobilier situé 107 rue Maréchal Joffre sur le territoire de la commune de Perpignan et sur une parcelle cadastrée section CO n°88 est annulée.

Article 2 : La commune de Perpignan versera une somme de 1 500 euros à l'association La Bressola en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Perpignan en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association La Bressola, à la commune de Perpignan, à l'association de la communauté des religieuses de Sainte Claire et à Perpignan Méditerranée Métropole.

Délibéré à l'issue de l'audience du 13 décembre 2022, à laquelle siégeaient :

M^{me} Encontre, présidente,

M^{me} Teuly-Desportes, première conseillère.

M. Rousseau, premier conseiller,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 30 décembre 2022.

La rapporteure,



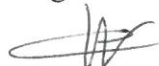
D. Teuly-Desportes

La présidente,



S. Encontre

La greffière,



C. Arce

La République mande et ordonne au préfet des Pyrénées-Orientales, en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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.

Pour expédition conforme
Montpellier, le 30 décembre 2022,

La greffière,

