

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NÎMES**

N° 1901696

M. KAYA

Mme Bertrand
Rapporteur

Mme Corneloup
Rapporteur public

Audience du 7 janvier 2021
Décision du 19 janvier 2021

68-02-01-01-01
D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Nîmes

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 13 mai 2019 et un mémoire enregistré le 22 août 2019, M. Sahamettin Kaya, représenté par Me Champauzac, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 18 décembre 2018 par lequel le maire de Bollène a préempté les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 et 9 d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BZ numéro 218, ensemble la décision du 19 mars 2019 rejetant son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bollène la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- en l'absence de délibération autorisant le projet d'aménagement global de revalorisation de l'entrée Nord du centre ancien, la commune ne justifie pas, à la date de la décision de préemption, d'un projet réel répondant à l'un des objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en méconnaissance de l'article L. 210-1 de ce code ;

- le droit de préemption n'est pas exercé dans l'intérêt général puisque la parcelle préemptée ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé, qu'elle n'a pas de valeur patrimoniale et que la commune ne pourra pas librement disposer des lots en cause de l'immeuble puisque les appartements sont loués et les fonds de commerce exploités.

Par des mémoires en défense, enregistré le 23 juillet 2019 et le 2 janvier 2020, la commune de Bollène, représentée par la SCP Fayol & associés, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. Kaya la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable faute d'intérêt à agir puisque le requérant a renoncé à aliéner son bien à la date d'introduction de sa requête ;
- aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme de la commune de Bollène ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus, au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Bertrand,
- les conclusions de Mme Corneloup, rapporteur public,
- les observations de Me Carcanade-Guilbert, représentant M. Kaya, et celles de Me Breyse, représentant la commune de Bollène.

Considérant ce qui suit :

1. Le 22 octobre 2018, le notaire de M. Kaya a déclaré à la commune de Bollène son intention d'aliéner à M. El Barbari, au prix de 370 000 euros, les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 et 9 d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BZ numéro 218, situé cours de la République, à l'intérieur d'une zone soumise au droit de préemption urbain, en zone UA du plan local d'urbanisme. Par décision du 18 décembre 2018, le maire de Bollène a exercé son droit de préemption urbain sur cette parcelle, au prix de 116 520 euros. M. Kaya demande l'annulation de cette décision.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Le propriétaire du bien préempté justifie en cette seule qualité d'un intérêt lui conférant qualité pour agir contre la décision de préemption, sans qu'y fasse obstacle la circonstance qu'il n'a notifié au titulaire du droit de préemption aucune des options prévues par l'article R. 213-10 du code de l'urbanisme. La circonstance que M. Kaya avait, à la date d'introduction de sa requête, renoncé à vendre son bien n'est donc pas de nature à le priver d'un intérêt pour agir à l'encontre de la décision de préemption. Il s'ensuit que la fin de non-recevoir opposée par la commune de Bollène doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à la date de la décision attaquée : « *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. (...) / Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. (...)* ». Selon l'article L. 300-1 de ce 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 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. / L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations* ». Il résulte de ces dispositions que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles 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, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption.

4. La décision de préemption est motivée notamment par le fait que l'immeuble en cause, situé en façade du cours de la République, vitrine Nord du centre ancien et jouxtant un immeuble faisant l'objet d'un emplacement réservé, est compris dans le projet d'aménagement global de « *revalorisation de l'entrée Nord du centre ancien* », sans que le projet envisagé sur cet immeuble ne soit précisé. La commune de Bollène expose que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme le 19 septembre 2017, prévoit, au titre de l'orientation n°1 intitulée « *affirmer Bollène en tant que commune centre* », comprenant l'objectif « *d'améliorer le fonctionnement urbain* », de « *requalifier l'entrée de ville Nord : recréer une entrée au nord du centre-ville par la rue Frédéric Mistral afin d'affirmer cette porte d'entrée dans le centre ancien* ». Elle soutient dans ses écritures que la préemption vise ainsi la création de cette nouvelle entrée et produit à cet égard d'une part une délibération du 18 décembre 2017 qui programme le financement de la réalisation d'une « *pénétrante* » pour un montant de 5 000 euros en 2017 puis de 875 000 euros en 201, d'autre part, une délibération du 13 mai 2019, postérieure à la préemption, relative à la création d'une nouvelle voie et d'un nouveau débouché, rue Frédéric Mistral, en vue de faciliter l'accès au centre-ville.

5. Cependant, ainsi que le relève M. Kaya, le motif de la préemption de « *revalorisation de l'entrée Nord du centre ancien* », ne correspond pas à la création d'une entrée au Nord du centre-ville par la rue Frédéric Mistral. La motivation de la préemption est d'ailleurs contradictoire avec ce projet en ce qu'elle repose notamment sur le caractère patrimonial de l'immeuble en cause, ce qui implique donc sa conservation, et non pas sa démolition pour créer une voie. Il ressort en outre des pièces du dossier qu'un emplacement réservé numéro 5 ayant pour objet le « *réaménagement îlot du centre ancien (création cour, placette, voie, jardin)* », a été institué, non pas pour l'immeuble en cause, mais sur l'immeuble voisin, implanté sur la

parcelle numéro 49. Enfin, à l'audience, la commune indique que le projet consiste en fait à rénover l'immeuble pour réaliser du locatif urbain. Dès lors, et quand bien même ressort-il des pièces du dossier que la commune de Bollène a essayé, courant 2018, d'acquérir à l'amiable les lots appartenant au requérant et que par délibération du 5 novembre 2018, elle a acquis amiablement les lots 7 et 10 de l'immeuble en cause « *comprise dans le projet d'aménagement global de la reprise de l'entrée Nord du centre ancien* », celle-ci ne démontre pas l'existence, à la date de la préemption en litige, de la réalité d'un projet d'action ou opération d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain ou de renouvellement urbain au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

6. Il résulte de ce qui précède, et que M. Kaya est fondé à demander l'annulation de l'arrêté du 18 décembre 2018.

Sur les frais liés au litige :

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de M. Kaya, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Bollène demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Bollène, une somme de 1 200 euros à verser à M. Kaya au même titre.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La décision du maire Bollène en date du 18 décembre 2018 est annulée.

Article 2 : La commune de Bollène versera à M. Kaya une somme de 1 200 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Sahamettin Kaya, à la commune de Bollène et à M. Hicham El Barbari.

Délibéré après l'audience du 7 janvier 2021, à laquelle siégeaient :

M. Antolini, président,
Mme Bertrand, premier conseiller,
Mme Villemejeanne, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 19 janvier 2021.

Le rapporteur,

Le président,

B. BERTRAND

J. ANTOLINI

Le greffier,

N. LASNIER

La République mande et ordonne au préfet de Vaucluse en ce qui le concerne ou 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.