

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

N° 2105401

Association LA BRESSOLA

Mme Encontre
Juge des référés

Audience du 4 novembre 2021
Ordonnance du 14 décembre 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La juge des référés,

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 14 octobre 2021, l'association La Bressola, représentée par Me Nivet, demande au juge des référés :

1°) de suspendre, en application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, les effets de la décision n° 2021892 du maire de Perpignan en date du 28 septembre 2021, portant exercice du droit de préemption urbain sur l'immeuble sis 107 avenue du Maréchal Joffre ;

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

Elle soutient que :

- elle bénéficie d'une présomption d'urgence dès lors qu'elle justifie d'un acte sous-seing privé régulièrement signé qui lui confère la qualité d'acquéreur évincé et d'un plan de financement relatif à la réalisation d'un collège-lycée dont l'ouverture est envisagée pour la rentrée de septembre 2022 ;

- il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée qui :
- est entachée d'incompétence de l'auteur de l'acte ;
- n'est pas motivée dès lors qu'elle ne fait mention d'aucune opération projetée et ne fait pas référence à un acte susceptible de contenir une motivation satisfaisante ;

- 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, 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'aucun vote en conseil municipal ;

- 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 3 novembre 2021, Perpignan Méditerranée Métropole conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- son président a reçu délégation de compétence dans des conditions régulières en matière d'exercice du droit de préemption et la délégation de compétence consentie à la commune de Perpignan en vue de la préemption du bien dont s'agit est régulière ;
- l'acquisition du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner s'inscrit dans le projet de conservation du patrimoine historique de Perpignan, le couvent de Sainte Claire étant un édifice religieux dont l'histoire est intimement liée à celle de la ville.

Par un mémoire en défense et des pièces complémentaires enregistrés les 3 et 4 novembre 2021, la commune de Perpignan, représentée par Me Vigo, conclut au rejet de la requête, à titre principal, en raison de l'irrecevabilité de la requête au fond n° 2105400 et, à titre subsidiaire, comme non fondée. Elle demande en outre que soit mise à la charge de l'association La Bressola la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'association requérante ne justifie pas de sa qualité pour agir dès lors que ses statuts et son récépissé de déclaration en préfecture ne sont produits ni dans le cadre du recours au fond ni à l'appui de la présente requête et qu'elle ne justifie d'aucune délibération de son assemblée générale pour autoriser son président à se pourvoir contre la décision de préemption ;

- elle ne saurait se prévaloir de la qualité d'acquéreur évincé pour invoquer une situation d'urgence dès lors que la déclaration d'intention d'aliéner n'indique ni le nom de l'acquéreur ni celui d'un agent immobilier et constitue une offre de vente adressée par le propriétaire de l'immeuble à la collectivité publique, acquéreur de plein droit si elle accepte les termes et conditions figurant dans cette déclaration ; en outre, le compromis de vente produit par l'association La Bressola stipule que l'exercice de la préemption éteint tout droit de l'acquéreur évincé, même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit ; enfin, le projet de la création d'un établissement scolaire pour la rentrée de septembre 2022 n'est pas réalisable, compte tenu de la situation du bien dans une zone à risque et aléa très fort d'inondations et de la présence d'un cimetière dans le parc ainsi que de la dépouille d'Anne-Marie Antigo ;

- elle a exercé son droit de préemption urbain pour sauvegarder le patrimoine bâti et non bâti du couvent de Sainte Claire qui, au-delà de son caractère religieux, présente un intérêt pour l'histoire de l'architecture en France ainsi qu'un intérêt touristique et de développement économique ; son projet d'acquisition de l'immeuble est antérieur à la signature du compromis de vente et est certain dans sa réalisation et elle a fait procéder à sa visite par France Domaines dès le 12 juillet 2021, après deux premières évaluations à sa demande en mai et juillet 2021, en vue de finaliser le dossier pour inscrire la délibération d'acquisition à un prochain conseil municipal de rentrée ; la décision de préemption est suffisamment motivée puisque l'action de sauvegarde et de mise en valeur n'implique que la restauration de l'ensemble immobilier pour assurer sa préservation et sa sauvegarde.

Par un mémoire en réplique enregistré le 4 novembre 2021, l'association La Bressola maintient ses précédentes écritures et soutient en outre que :

- sa requête au fond est recevable dès lors que ses statuts ne comportent aucune stipulation impliquant que le président doit être autorisé à ester en justice pour l'introduction de la présente requête ou de la requête au fond ;

- les mentions type que comportent le compromis de vente ne sauraient remettre en question la présomption d'urgence dont elle dispose ; l'absence de mention de l'identité de l'acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner ne saurait entraver ses droits à contester la décision de préemption ; le règlement du plan de prévention des risques inondation autorise les écoles dans le secteur concerné et les seuls travaux à réaliser consisteront au réaménagement intérieur des lieux et à la réduction de leur vulnérabilité au risque d'inondation ; le cimetière sera conservé et inaccessible aux élèves ; la dépouille d'Anne-Marie Antigo reposera à terme à la cathédrale Saint-Jean ; le rectorat de Montpellier a déjà acté l'ouverture d'un nouveau collège Bressola à Perpignan et elle dispose de tous les financements, notamment par le biais d'un prêt bancaire ;

- aucune des pièces produites par la commune n'est de nature à démontrer qu'elle dispose effectivement d'un projet sur le couvent Sainte-Claire qui justifierait l'exercice de son droit de préemption.

Vu :

- la requête, enregistrée le 14 octobre 2021 sous le n° 2105400, tendant à l'annulation de la décision susvisée ;

- les autres pièces du dossier.

Le président du tribunal administratif de Montpellier a désigné Mme Encontre, vice-présidente, pour statuer sur les demandes de référés.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- 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 Encontre, juge des référés,

- les observations de Me Nivet, pour l'association requérante ;

- les observations de Me Vigo, pour la commune de Perpignan et de M. Belacel pour Perpignan-Méditerranée-Métropole.

La clôture de l'instruction, initialement fixée au 6 décembre 2021 à 12h00 a été reportée au 14 décembre à 12h00

La commune de Perpignan a présenté un mémoire complémentaire, enregistré le 8 novembre 2021, par lequel elle maintient ses précédentes écritures et soutient en outre qu'elle a pour projet d'affecter l'immeuble à la politique culturelle et touristique communale ; la création d'un établissement accueillant 250 élèves est irréalisable dès lors que l'immeuble est prévu pour un maximum de 40 occupants et que, compte tenu du risque d'inondation, ce projet est contraire à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ; la certification du rectorat produite concerne le collège du Soler et l'année 2021/2022 ; enfin, la requérante ne démontre pas qu'elle disposerait des fonds nécessaires à la réalisation de son projet.

La communauté des religieuses Sainte Claire a présenté un mémoire, enregistré le 30 novembre 2021 par lequel elle indique que le maire de Perpignan n'a pas manifesté son intention de faire l'acquisition du monastère et que l'agent immobilier qu'elle a mandaté pour la vente de l'immeuble n'a obtenu un rendez-vous de la commune qu'en octobre, après l'exercice du droit de préemption par le maire.

L'association La Bressola, a présenté un mémoire complémentaire, enregistré le 3 décembre 2021 tendant aux mêmes conclusions que la requête par les mêmes moyens, ainsi que des pièces complémentaires, enregistrées les 5 et 6 décembre 2021. L'association soutient en outre que, par délibération du 4 novembre 2021, son conseil d'administration a approuvé l'exercice d'un recours en annulation et d'une requête en référé en actant qu'il appartiendra à l'assemblée générale de ratifier cette décision ; la décision attaquée est entachée d'un vice substantiel tenant à l'absence de saisine pour avis du service des domaines postérieurement à la déclaration d'intention d'aliéner.

Un mémoire a été présenté le 6 décembre 2021 pour la commune de Perpignan qui soutient que le caractère certain de la vente du couvent de Sainte Claire n'est pas établi, l'association La Bressola ne justifiant pas de la consignation du dépôt de garantie prévu par le compromis de vente.

Un nouveau mémoire a été présenté le 13 décembre 2021 pour la commune de Perpignan, qui n'a pas été communiqué.

Considérant ce qui suit :

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :
« Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision ».

2. Par la présente requête, l'association La Bressola demande au juge des référés de suspendre, en application de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, les effets de la décision du maire de Perpignan en date du 28 septembre 2021 portant exercice du droit de préemption urbain sur le couvent Sainte Claire, sis 107 avenue du Maréchal Joffre.

Sur la recevabilité de la requête :

3. D'une part, l'association La Bressola a produit au dossier ses statuts ainsi que le récépissé de leur enregistrement en préfecture. D'autre part, la circonstance que le président a introduit la présente requête au nom de l'association après avoir été habilité par le conseil d'administration par délibération du 4 octobre 2021, alors qu'en vertu des statuts de l'association seule une délibération de l'assemblée générale pouvait l'autoriser à agir en justice, n'est pas, en raison de la nature même de l'action en référé qui ne peut être intentée qu'en cas d'urgence et ne permet, en vertu de l'article L. 511-1 du code de justice administrative, que de prendre des mesures présentant un caractère provisoire, de nature à rendre cette requête irrecevable. Par suite, les fins de non-recevoir opposées en défense par la commune de Perpignan ne peuvent qu'être écartées.

Sur l'urgence :

4. L'association La Bressola, qui a signé le 6 août 2021 un compromis de vente en vue de l'acquisition du couvent de Sainte Claire, bénéficie, eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets vis-à-vis de l'acquéreur évincé d'une présomption d'urgence. La circonstance que le nom de l'acquéreur ou celui de l'agent immobilier chargé de la vente n'ait pas été mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner ne saurait, ainsi qu'il est soutenu en défense, conférer à cette dernière le caractère d'une offre de vente adressée par le propriétaire de l'immeuble à la collectivité publique. Par ailleurs, dès lors que le compromis de vente prévoit qu'en cas de non versement du dépôt de garantie d'un montant de 60 000 euros avant fin août 2021, ce dernier pourra être considéré comme caduc et non avenü si bon semble au vendeur, l'absence de consignation de cette somme ne saurait, par elle-même, faire obstacle à ce que la condition d'urgence, prévue par l'article L. 521-1 du code de justice administrative, soit regardée comme remplie. Enfin, la commune de Perpignan ne démontre pas, ainsi qu'elle le soutient, que le projet de création d'un établissement scolaire pour la rentrée 2022 n'est pas irréalisable du fait de la situation du bien dans une zone à risque et aléa très fort d'inondations et de la présence d'un cimetière dans le parc, dès lors que le règlement du plan de prévention des risques d'inondation autorise dans le secteur concerné les équipements collectifs, dont les écoles, sous réserve de ne pas aggraver le risque, et qu'il est prévu que le cimetière sera conservé en l'état et inaccessible aux élèves. Par suite, l'association La Bressola justifie de l'urgence à demander la suspension de la décision de préemption attaquée.

Sur l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté attaqué :

5. En l'état de l'instruction, les moyens tirés du défaut de motivation et de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme sont propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée.

6. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des deux autres moyens soulevés par l'association La Bressola n'est susceptible de fonder la suspension de l'arrêté attaqué.

7. Les deux conditions posées par l'article L. 521-1 du code de la justice administrative étant remplies, il y a lieu de prononcer la suspension de l'exécution de la décision attaquée en date du 28 septembre 2021.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

8. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Perpignan la somme de 2 000 euros à verser à l'association La Bressola. Ces mêmes dispositions font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées sur leur fondement par la commune de Perpignan, partie perdante dans la présente instance.

ORDONNE

Article 1^{er} : L'exécution de la décision du maire de Perpignan en date du 28 septembre 2021 portant exercice du droit de préemption urbain est suspendue.

Article 2 : La commune de Perpignan versera à l'association La Bressola la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à l'association La Bressola, à la commune de Perpignan, à la communauté des religieuses Sainte Claire et à Perpignan Méditerranée Métropole.

Fait à Montpellier, le 14 décembre 2021

La juge des référés.

Signé

S. Encontre

Le greffier.

D. Lopez

La République mande et ordonne au préfet des Pyrénées-Orientales en ce qui le concerne et à tous huissiers 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 14 décembre 2021
Le greffier,

D. Lopez