

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE**  
22-24, rue Breteuil  
13281 MARSEILLE CEDEX 06  
Téléphone : 04.91.13.48.28  
Télécopie : 0491.81.13.87/89

1205724-2

Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h45

**SOCIETE LES JARDINS DE PHILIA**  
2 placette du Bourguet  
30400 villeneuve les Avignon

**Dossier n°** : 1205724-2

*(à rappeler dans toutes correspondances)*

SOCIETE LES JARDINS DE PHILIA c/  
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PACA  
Vos réf. : STE les JARDINS DE PHILIA c/ EPF PACA-  
droit de préemption du 18/07/2012

**NOTIFICATION DE JUGEMENT**

Lettre recommandée avec avis de réception

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous ce pli, l'expédition du jugement en date du 21/03/2013 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

La présente notification fait courir le délai d'appel qui est de 2 mois.

Si vous estimez devoir faire appel du jugement qui vous est notifié, il vous appartient de saisir la COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE MARSEILLE, 45, Bd. Paul PEYTRAL 13006 MARSEILLE d'une requête motivée **en joignant une copie de la présente lettre.**

**A peine d'irrecevabilité, la requête en appel doit :**

- être assortie d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée.
- être présentée par un avocat.
- être accompagnée d'un timbre fiscal de 35 euros, sauf pour les bénéficiaires de l'aide juridictionnelle. L'achat de ce timbre peut s'effectuer par voie électronique en vous connectant au site [timbre.justice.gouv.fr](http://timbre.justice.gouv.fr) et en suivant les instructions qui vous seront données.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,  
ou par délégation le Greffier,





**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE**

N° 1205724

---

SARL "Les Jardins de Philia"

---

M. Thiele  
Rapporteur

---

Mme Bader-Koza  
Rapporteur public

---

Audience du 7 mars 2013  
Lecture du 21 mars 2013

---

68-02-01-01-01

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif Marseille,  
(2ème chambre)

Vu la requête enregistrée le 28 août 2012, présentée pour la société à responsabilité limitée "Les Jardins de Philia", dont le siège social est sis 2, placette du Bourguet à Villeneuve-Lès-Avignon (30400), par la société civile professionnelle "Coulombié – Gras – Crétin – Becquevort – Rosier" ;

La société "Les Jardins de Philia" demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision n° 2012-64 en date du 18 juillet 2012 par laquelle le directeur de l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé d'exercer son droit de préemption sur des parcelles cadastrées section AD n° 370, 372, et 374 sises quartier Sainte-Anne sur le territoire de la commune de Peynier ;

2°) de condamner l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de Peynier à lui payer la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La société "Les Jardins de Philia" soutient que :

– que la décision attaquée doit être regardée comme entachée d'incompétence à défaut de justification de la publication de la délibération n° 2012/74 en date du 7 mai 2012 instaurant le droit de préemption urbain suivant les modalités prévues par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, et de sa transmission au service de la préfecture chargé du contrôle de légalité ;

– qu'en décidant de préempter le bien en litige à un prix inférieur à celui fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner et par le service des domaines, le directeur de l'Etablissement public foncier a excédé la compétence qu'il retirait de la délibération du 12 juillet 2012 déléguant

l'exercice du droit de préemption, laquelle précisait que ce droit de préemption était délégué "pour l'acquisition du terrain (...) décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner (...)";

– que la décision de préemption ne contient aucune justification de la proposition financière faite au vendeur, d'un quart inférieure à l'évaluation des Domaines, cette omission ayant pour but d'induire en erreur le vendeur ;

– que la décision a été prise en méconnaissance de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, dès lors que ni la délibération déléguant le droit de préemption, ni la décision ne font vraiment référence au programme local de l'habitat adopté par la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, ni à une délibération par laquelle la commune aurait fixé le contenu ou les modalités de mise en œuvre du programme local de l'habitat, et que la décision attaquée ne fait pas clairement apparaître la nature du projet justifiant la préemption ;

– que la commune et l'établissement public foncier ne justifient pas de la réalité d'un projet d'action ou d'une opération d'aménagement ;

– que la décision attaquée ne répond pas à un besoin d'intérêt général ;

– que cette décision est entachée d'un détournement de procédure ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire enregistré le 15 octobre 2012, présenté pour la commune de Peynier, par Me Guin, avocat ;

La commune de Peynier conclut au rejet de la requête et à ce que soit mis à la charge de la société requérante la somme de 1792 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La commune soutient :

– qu'elle justifie de la publication de la délibération n° 2011/74, ainsi que de sa transmission en préfecture ;

– que la commune n'a nullement entendu imposer à l'autorité délégataire de préempter le bien au prix stipulé ou proposé par le service des domaines ;

– que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme a été respecté ;

– que le détournement de procédure imputé à l'établissement public foncier n'est pas établi ;

Vu le mémoire en défense enregistré le 22 novembre 2012, présenté pour l'Etablissement public foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, par Me Anne Journault, avocate ;

L'établissement public foncier conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la société "Les Jardins de Philia" à lui payer la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

L'établissement public foncier soutient :

– qu'il est attesté sur la délibération du 7 mai 2012 instaurant le droit de préemption urbain dans les zones U et NA du plan d'occupation des sols que cette dernière a été transmise en préfecture le 11 mai 2012 et publiée le même jour ;

- que la commune n'a nullement entendu imposer à l'autorité délégataire de préempter le bien au prix stipulé ou proposé par le service des domaines ;
- qu'il produit la délibération de son conseil d'administration par laquelle le droit de préemption de l'établissement public est délégué à son directeur général ;
- qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'imposait de motiver le prix proposé ;
- que l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme a été respecté dès lors que, d'une part, la décision de préemption fait référence au programme local de l'habitat de la communauté du Pays d'Aix, et, d'autre part, que la décision précise que la préemption a été décidée en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux ;
- que le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi ;
- que le projet présente un intérêt général suffisant ;

Vu la lettre en date du 23 novembre 2012 par laquelle le tribunal a informé les parties qu'il était envisagé d'inscrire le dossier à une audience qui pourrait avoir lieu entre le 1er janvier 2013 et le 30 juin 2013, et que l'instruction serait susceptible d'être close par l'émission d'une ordonnance de clôture ou d'un avis d'audience à compter du 10 décembre 2012 ;

Vu le mémoire enregistré le 10 décembre 2012, présenté pour la commune de Peynier, qui maintient ses conclusions par les mêmes moyens ;

Vu l'ordonnance en date du 9 janvier 2013 par laquelle le magistrat rapporteur, agissant par délégation du président de la 2ème chambre, a ordonné la clôture immédiate de l'instruction ce même jour à 8 h 00 ;

Vu la note en délibéré enregistrée le 8 mars 2013, présentée pour la société "Les Jardins de Philia" ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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 7 mars 2013 :

- le rapport de M. Thiele, rapporteur ;
- les conclusions de Mme Bader-Koza, rapporteur public ;
- les observations de Me Cretin, substituant la société d'avocats "Coulombié – Gras – Crétin – Becquevort – Rosier" pour la société "Les Jardins de Philia" ;
- les observations de Me Journault pour l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

– et les observations de Me Hequet, substituant Me Guin pour la commune de Peynier ;

1. Considérant que, par acte du 26 janvier 2007, M. et Mme Rossi, propriétaires, sur le territoire de la commune de Peynier, d'un terrain non bâti cadastré AD n°s 370, 372 et 374 d'une superficie de 13 145 mètres carrés, ont promis de céder ce terrain, moyennant un prix de 1 200 000 euros, à la société "Novaprom Finances", aux droits et obligations de laquelle s'est substituée la société "Les Jardins de Philia";

2. Considérant que, par arrêté n° PC 013 072 09 L0009 en date du 21 juillet 2009, transféré par la suite tacitement à la société "Les Jardins de Philia", le maire de Peynier a accordé à la société "Novaprom Finances" un permis de construire en vue de la réalisation d'une résidence pour séniors de 57 logements ;

3. Considérant que, le 3 octobre 2009, arguant du fait que l'affectation du projet tel qu'il était commercialisé n'était pas conforme à cette destination, plusieurs voisins du terrain d'assiette de ce projet ont demandé au maire de retirer ce permis de construire puis ont demandé l'annulation de son refus par requête présentée le 30 janvier 2012 sous le numéro 1200642 ;

4. Considérant que, fin avril 2012, le notaire chargé de la vente, a demandé à la mairie de Peynier de lui confirmer que le terrain n'était soumis à aucun droit de préemption, ce qui a été fait le 3 mai 2012 ;

5. Considérant toutefois que, par délibération n° 2012/74 du 7 mai 2012, le conseil municipal a instauré le droit de préemption urbain sur le terrain d'assiette du projet ;

6. Considérant que, le 24 mai 2012, la déclaration d'intention d'aliéner ce terrain a été notifiée à la commune de Peynier ;

7. Considérant que, par délibération en date du 12 juillet 2012, le conseil municipal de la commune de Peynier a décidé de déléguer son droit de préemption à l'Etablissement public foncier de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en faisant état d' *"une opportunité foncière qui permettra de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat poursuivie par la commune en accompagnement de la démarche de PLH engagée sur le territoire communautaire"* ;

8. Considérant que, par décision du 18 juillet 2012 notifiée au notaire le 19 juillet 2012, l'Etablissement public foncier a décidé de préempter ce bien, moyennant le prix de 900 000 euros, en considérant *"que le Programme local de l'Habitat (PLH) de la Communauté du Pays d'Aix (...) fixe comme principaux objectifs de réparer les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande en matière d'habitat dans sa diversité, en développant l'offre en logements locatifs sociaux et intermédiaires notamment, de constituer des réserves foncières à destination de logements sociaux ou intermédiaires, et identifie pour le bassin d'habitat de la Vallée de l'Arc dont fait partie Peynier, un besoin de production de 310 logements par an ; / (...) que la commune s'est fixée comme objectif d'atteindre 74 logements sociaux en 2020 et favoriser la réalisation de logements répondant aux besoins des bâtiments qui demeurent ; / que dans ce contexte il apparaît fondamental d'apporter les réponses en matière d'aménagement. Conformément à la convention multi-sites signée avec la CPA, l'EPF PACA a engagé les études de faisabilité nécessaires à la réalisation d'un programme de logements pour le compte de la collectivité"* ;

9. Considérant que la société "Les Jardins de Philia" demande l'annulation, pour excès de pouvoir, de cette décision ;

Sur la légalité :

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme :

10. Considérant qu'aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme : *"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. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone. Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine"* ;

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme : *"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 (...)"* ;

12. Considérant que, lorsque la loi autorise la motivation par référence à un programme local de l'habitat, les exigences résultant de l'article L. 210-1 doivent être regardées comme remplies lorsque la décision de préemption se réfère à une délibération fixant le contenu ou les modalités de mise en œuvre de ce programme, et qu'un tel renvoi permet de déterminer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement que la collectivité publique entend mener au moyen de cette préemption ; qu'à cette fin, la collectivité peut soit indiquer la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement du programme local de l'habitat à laquelle la décision de préemption participe, soit se borner à renvoyer à la délibération si celle-ci permet d'identifier la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement poursuivie, eu égard notamment aux caractéristiques du bien préempté et au secteur géographique dans lequel il se situe ;

13. Considérant, d'une part, que, si la décision attaquée en date du 18 juillet 2012 mentionne le fait que le programme local de l'habitat de la communauté du Pays d'Aix fixe comme principaux objectifs de *"réparer les maillons de la chaîne du logement en répondant à la demande en matière d'habitat dans sa diversité, en développant l'offre en logements locatifs sociaux et intermédiaires notamment, de constituer des réserves foncières à destination de logements sociaux ou intermédiaires"* et indique que la commune s'est fixé comme objectif d'atteindre 74 logements sociaux en 2020, elle ne précise pas la nature du projet justifiant la

décision de préemption mais se contente d'indiquer qu' *"il apparaît fondamental d'apporter les réponses en termes d'aménagement"* ;

14. Considérant, d'autre part, que l'examen de la délibération approuvant le programme local de l'habitat, dont les objectifs sont très généraux, ne permet pas d'identifier la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement poursuivie ;

15. Considérant que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme doit être accueilli ;

En ce qui concerne le moyen tiré du détournement de procédure :

16. Considérant qu'il ressort des faits ci-dessus rappelés que la préemption du terrain litigieux, qui était le terrain d'assiette d'une construction autorisée par le maire de Peynier, n'a été décidée qu'en vue de faire échec à la réalisation de ce projet qui avait suscité une forte opposition de la part des voisins du projet ;

17. Considérant, à cet égard, que la commune étant à l'origine de l'institution du droit de préemption urbain, puis ayant délégué à l'établissement public foncier "Provence-Alpes-Côte d'Azur" l'exercice du droit de préemption sur le terrain considéré, la circonstance que cet établissement serait mu par des objectifs distincts, inspirés de l'intérêt général, n'est pas de nature à remédier à cette illégalité qui entache la décision de préemption prise sur la base des actes instituant et déléguant le droit de préemption ;

18. Considérant que, par suite, que le moyen tiré du détournement de procédure apparaît fondé et doit être accueilli ;

19. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la société "Les Jardins de Philia" est fondée à soutenir que la décision attaquée est illégale ;

20. Considérant que, 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 de fonder l'annulation de cette décision ;

21. Considérant que l'article L. 761-1 du code de justice administrative fait obstacle à ce que la société "Les Jardins de Philia", qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, soit condamnée à payer quelque somme que ce soit à l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou à la commune de Peynier ;

22. Considérant qu'il n'y a pas lieu de condamner l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur ce fondement ;

23. Considérant, en revanche, qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la commune de Peynier à payer une somme de 1 500 euros à la société requérante ;



## D E C I D E :

Article 1er : La décision n° 2012-64 en date du 18 juillet 2012 par laquelle le directeur de l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur a décidé d'exercer son droit de préemption sur des parcelles cadastrées section AD n° 370, 372, et 374 sises quartier Sainte-Anne sur le territoire de la commune de Peynier est annulée.

Article 2 : La commune de Peynier est condamnée à payer une somme de 1 500 (mille cinq cents) euros à la société "Les Jardins de Philia" en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des différentes parties à l'instance est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société à responsabilité limitée "Les Jardins de Philia", à l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, à la commune de Peynier et à M. et Mme Rossi.

Délibéré après l'audience du 7 mars 2013, à laquelle siégeaient :

M. Reinhorn, président,  
M. Thiele, premier conseiller,  
M. Argoud, premier conseiller,

Lu en audience publique le 21 mars 2013,

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

R. THIELE

D. REINHORN

Le greffier,

Signé

B. MARQUET

La République mande et ordonne au préfet des Bouches-du-Rhône 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,

P/ la greffière en chef

Le greffier



