

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTREUIL**

**N° 2115150**

---

M. M. et autres

---

Mme Weidenfeld  
Présidente-rapporteure

---

M. Löns  
Rapporteur public

---

Audience du 2 février 2023  
Décision du 16 février 2023

---

68-02-01  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Montreuil,  
(2<sup>ème</sup> chambre),

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 3 novembre 2021, M. Patrice M., Mme Catherine B. et M. Ignazio G., représentés par Me Dreyfus, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 3 septembre 2021, par laquelle l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a préempté leur bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée section D n°10 sis 44 bis rue Jean Moulin, sur le territoire de la commune des Lilas ;

2°) de mettre à la charge de l'EPFIF la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la décision de préemption est tardive dès lors qu'elle est intervenue postérieurement à l'expiration du délai de préemption ;
- elle est entachée d'une insuffisance de motivation ;
- elle méconnaît les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme eu égard à l'absence d'antériorité du projet d'action ou d'opération d'aménagement justifiant l'exercice du droit de préemption.

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 novembre 2022, l'EPFIF, représenté par Me Salaün, conclut, d'une part, au rejet de la requête et, d'autre part, à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu

- les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;

- 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 Weidenfeld, présidente-rapporteuse,

- les conclusions de M. Löns, rapporteur public ;

- et les observations de Me Bajn, représentant les requérants et Me Salaün, représentant l'EPFIF.

Considérant ce qui suit :

1. Par une décision du 3 septembre 2021, le directeur général de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a exercé son droit de préemption urbain sur un bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée section D n°10 sis 44 bis rue Jean Moulin, sur le territoire de la commune des Lilas. M. M., M. G. et Mme B., propriétaires de ce terrain, demandent au tribunal d'annuler cette décision.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme : « *Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. (...) Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. (...)/ Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. / Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. (...) ».*

3. Il est constant qu'à la suite de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner le 16 avril 2021, la commune des Lilas a sollicité la production de pièces complémentaires et

l'organisation d'une visite du bien litigieux, par courrier électronique réceptionné le 11 juin 2021. Il ressort des pièces du dossier que l'office notarial des requérants a adressé le 15 juin 2021, à M. Truc-Carta, directeur de l'urbanisme et de l'habitat de la mairie des Lilas, deux courriels, le premier le priant de trouver en pièces jointes les documents demandés et le second l'informant de l'accord des propriétaires pour la visite. Si le défendeur soutient que le premier courriel n'a pas été reçu par la commune des Lilas et qu'il ne comportait, en tout état de cause, pas l'ensemble des documents demandés, il ressort des pièces du dossier que M. Truc-Carta a répondu au deuxième courriel, lequel faisait expressément référence au premier, et qu'une visite a effectivement eu lieu le 6 juillet 2021, sans que l'absence de communication des documents sollicités ne soit évoquée. Enfin, il ressort de ces mêmes pièces que ce défaut de transmission a été évoqué pour la première fois le vendredi 10 septembre 2021, soit postérieurement à la décision attaquée. Il s'ensuit que, dans ces conditions, le président de l'établissement public foncier d'Ile-de-France ne pouvait se prévaloir de l'absence de communication de pièces pour faire usage de son droit de préemption près de cinq mois après la réception de la déclaration d'intention d'aliéner.

4. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors applicable : *« 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. (...) »*. 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 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. »*

5. 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. En outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant.

6. En l'espèce, l'EPFIF fait valoir, d'une part, que la zone au sein de laquelle le terrain préempté se situe fait l'objet d'une convention d'intervention foncière avec la commune des Lilas et l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est destinée à la construction de logement sociaux et, d'autre part, qu'une étude portant sur un projet de construction de dix chambres d'hébergement à vocation sociale sur la parcelle litigieuse a été réalisée par l'association Aurore.

7. Cependant, si l'association Aurore a, dans un courrier, indiqué son intérêt quant à la création d'un projet d'hébergement d'urgence sur la parcelle litigieuse, l'EPFIF ne verse à l'instance aucun élément émanant de ses services prouvant qu'il était lui-même engagé dans ce projet. Par ailleurs, la seule circonstance que l'EPFIF soit soumis aux objectifs du SDRIF et de la loi SRU, et qu'il ait signé une convention d'intervention foncière portant sur l'ensemble du

territoire de la commune des Lilas dont l'objet est la mise en place de « *programmes de logements compor[tant] environ 150 logements par hectare dont 3°% de logements locatifs sociaux* », alors, d'ailleurs, que les hébergements d'urgence ne constituent pas des logements locatifs sociaux, ne permet pas de le regarder comme justifiant, à la date de la décision de préemption, de la réalité et de l'antériorité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement. Dans ces conditions, l'exercice par l'EPFIF de son droit de préemption a méconnu les dispositions précitées de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

8. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens de la requête n'est de nature à justifier l'illégalité de la décision en litige.

9. Il résulte de tout ce qui précède que la décision du 3 septembre 2021 doit être annulée.

Sur les frais liés au litige :

10. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de l'établissement public foncier d'Ile-de-France le versement d'une somme totale de 2 000 euros à M. M., M. G. et Mme B. en application de l'article L. 761-1 précité du code de justice administrative. En revanche, les dispositions de ce même article font obstacle à ce que les requérants, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, soient condamnés à verser à l'établissement public foncier d'Ile-de-France la somme que celui-ci demande au titre des frais de justice.

## D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La décision de l'établissement public foncier d'Ile-de-France du 3 septembre 2021 préemptant la parcelle cadastrée section D n°10 sis 44 bis rue Jean Moulin sur le territoire de la commune des Lilas est annulée.

Article 2 : L'établissement public foncier d'Ile-de-France versera à M. M., M. G. et Mme B. une somme totale de 2 000 (deux mille) euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par l'établissement public foncier d'Ile-de-France au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Patrice M., premier dénommé, pour l'ensemble des requérants, ainsi qu'à l'établissement public foncier d'Ile-de-France et à Mme Vanessa M..

Délibéré après l'audience du 2 février 2023, à laquelle siégeaient :

- Mme Weidenfeld, présidente-rapporteure,
- Mme Jasmin-Sverdlin, première conseillère,
- Mme Hardy, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 16 février 2023,

La présidente-rapporteure,

La première assesseuse,

K. Weidenfeld

I. Jasmin-Sverdlin

La greffière,

M. Groff

La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Saint-Denis en ce qui le concerne et 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.