

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES**

N°1405350

SOCIETE SIMOBER

M. Patrick Fraisseix
Rapporteur

Mme Anne Winkopp-Toch
Rapporteur public

Audience du 16 mars 2015
Lecture du 13 avril 2015

68-02-01-01
C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 25 juillet 2014 et 29 janvier 2015, la société Simober, représentée par la Scp Bouyssou associés, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision de préemption du maire de la commune de Brunoy en date du 12 juin 2014 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Brunoy la somme de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient :

Sur la légalité externe :

- que la décision en litige a été signée par M. X, maire de la commune de Brunoy, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2014 portant délégation de l'exercice des droits de préemption au nom de la commune ; qu'il n'apparaît pas que cette délibération ait été rendue exécutoire, ni qu'elle donne compétence au maire pour préempter au nom de la commune ; qu'à défaut de justifier d'une délégation de compétence au profit de M. X, conforme aux dispositions du code général des collectivités territoriales, et dûment affichée et publiée au registre des actes administratifs de la commune, la décision en litige sera regardée comme ayant été signée par une autorité incompétente ;

- que l'article L. 213-2 alinéa 2 alinéa 5 du code de l'urbanisme impose de notifier la décision de préemption, non seulement au notaire mandataire, mais également au vendeur et à

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Versailles

(9ème chambre)

l'acquéreur évincé lorsqu'il est identifié dans la déclaration d'intention d'aliéner ; que la décision contestée n'a pas été notifiée à la SA Simober dont le nom et l'adresse figurent pourtant dans ladite déclaration ; qu'il n'apparaît pas davantage qu'elle ait été notifiée à l'UNEDIC ; que ces nouvelles dispositions n'ont nullement pour unique finalité de renseigner les destinataires concernés quant aux voies et délais de recours ; que l'identité de l'acquéreur évincé et ses coordonnées étaient connues dès lors que ces informations figuraient dans la décision en date du 15 avril 2014 ; que le titulaire du droit de préemption n'a plus la possibilité de se borner à notifier sa décision au notaire, mandataire déclaré dans la décision du 15 avril 2014, laissant audit notaire le soin d'en informer le vendeur et accessoirement l'acquéreur ; que les nouvelles dispositions de l'article susvisé n'établissent aucune distinction entre les trois notifications prévues, qui sont placées au même plan et qui doivent donc produire les mêmes effets et conséquences ;

- que l'absence de notification de la décision de préemption à la société requérante, acquéreur évincé, n'est pas contestée par la commune défenderesse ; que la commune fait néanmoins valoir que ladite société a eu connaissance de la décision de préemption puisqu'elle l'a produite à l'appui de sa requête ; qu'en vertu de la théorie de la connaissance acquise, la société requérante serait de ce fait irrecevable à se prévaloir de l'absence de notification ; que la question ne relève pas de la recevabilité mais consiste à savoir si la notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé et au vendeur constitue une condition substantielle qui doit être obligatoirement remplie pour que la décision de préemption devienne exécutoire ; que la théorie de la connaissance acquise ne saurait trouver à s'appliquer ; que grâce à cette obligation de notification, l'acquéreur évincé ne peut plus être tenu à l'écart de la procédure de préemption et que la jurisprudence Danthony ne saurait trouver à s'appliquer dès lors que cet arrêt règle le cas des vices affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, c'est-à-dire antérieure à la décision ; que le défaut de notification de la décision de préemption ne constitue pas un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, la procédure préalable ayant pris fin avec la signature de la décision ; qu'en outre, l'absence de notification prive l'acquéreur évincé de la garantie d'exercer un recours pour empêcher l'exécution d'une décision de préemption illégale ;

- que l'UNEDIC, en sa qualité de vendeur, n'a pas reçu notification de la décision de préemption ; que la commune se contente de produire un courrier du vendeur exposant qu'il a effectivement reçu la décision de préemption le 13 juin 2014 et ne démontre nullement que la notification de cette décision a été effectuée conformément aux dispositions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme ; que dans le courrier visé, l'UNEDIC ne précise pas par quel biais a été reçu la décision de préemption ; qu'il est probable qu'elle a été adressée par le notaire qui, en définitive, a été le seul à recevoir cette décision ;

- que la décision de préemption en litige encourt l'annulation faute de consultation préalable du service des Domaines alors que l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme impose au titulaire du droit de préemption de recueillir l'avis du service des Domaines sur le prix de l'immeuble dont il envisage de faire l'acquisition ; que la décision attaquée vise un avis des Domaines en date du 13 juin 2014, soit postérieurement à la date de son intervention ; qu'il est de jurisprudence constante que l'avis des Domaines doit être parvenu au titulaire du droit de préemption au plus tard le jour même de la décision de préemption et à condition que la preuve ne soit pas rapportée que l'avis est parvenu alors que la décision de préemption était déjà signée ; que la commune ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article R. 213-21 alinéa 3 dudit code dès lors qu'elle n'a consulté le service des Domaines que le 30 mai 2014 de sorte que lorsque la décision de préemption a été signée, le délai d'un mois visé audit article n'étant expiré, elle ne pouvait pas préempter librement ;

- qu'il ressort des pièces versées aux débats, à savoir l'accusé de réception émanant du contrôle de légalité et l'attestation notariale du 8 août 2014, que la décision de préemption a été émise le 12 juin 2014 ; qu'à aucun moment la commune n'a fait état d'une quelconque difficulté

d'ordre informatique qui aurait pu affecter la décision de préemption quant à sa datation ; qu'aucun document n'est versé au débat afin de prouver qu'un dysfonctionnement est intervenu le 13 juin 2014 ; que si la commune soutient dans le dernier état de ses écritures qu'il s'agirait du fonctionnement normal du logiciel qui enregistre et retient la date de création du document, alors qu'elle mentionne sur son papier à entête bénéficiaire de la certification ISO 9001, il est peu vraisemblable que le logiciel qu'elle utilise conduise à un décalage automatique entre la date de création du document et la date de signature de celui-ci ; que le maire n'a pas rectifié la date du 12 juin 2014 ; que la commune ne saurait valablement soutenir que la décision de préemption n'aurait en réalité été signée que le 13 juin 2014 au motif que les références de l'avis des Domaines figurent sur cette même décision dès lors qu'une lecture attentive fait apparaître que les références et la date de l'avis concerné figurent sur une première feuille, distincte de celle comportant la signature du maire de la commune et la date de la décision attaquée ; que cette seconde feuille reprend curieusement les références de la décision et son objet, ce qui induit une rupture dans la rédaction de la décision qui ne s'explique pas ; que la décision dont s'agit présente en outre un défaut de pagination ; que tout porte à considérer que la décision litigieuse a été signée par le maire de la commune le 12 juin 2014 et que la commune a, le lendemain, postérieurement à la réception de l'avis des Domaines, complété ce qui semble être la première page de la décision contestée avec les références de l'avis, afin que cette même décision puisse être transmise au contrôle de légalité puis adressée, par porteur, au notaire ; que durant la journée du 13 juin 2014, le maire de la commune était indisponible ainsi qu'en atteste le journal communal faisant état de sa présence à l'inauguration des nouveaux locaux de la gendarmerie de prévention de la délinquance juvénile, d'une part, et à la manifestation de clôture des clubs « Coup de pouce » d'autre part ; qu'en revanche, aucune manifestation n'est mentionnée pour la journée du 12 juin 2014 et la page de l'agenda produite, qui n'est pas certifiée par le maire, n'apporte aucun élément nouveau ; que dans la mesure où le droit de préemption ne pouvait être exercé que jusqu'au 15 juin 2014, qui correspondait à un dimanche, la commune n'a donc eu d'autre alternative que d'édicter la décision de préemption le 12 juin 2014, préalablement à la réception de l'avis des Domaines, puis de compléter *a posteriori* la décision, avec les références de l'avis en question ; que la décision a donc été édictée antérieurement à la communication de l'avis par le service des Domaines de sorte que la décision en litige est illégale ;

Sur la légalité interne :

- que la décision est entachée d'erreur manifeste d'appréciation ; qu'elle est en effet motivée par la nécessité, pour la commune, de réaliser des places supplémentaires d'accueil du jeune enfant, la motivation sous-entendant qu'elle a l'intention de transformer les bâtiments existants en crèche ; que les bâtiments concernés sont à usage de bureaux et donc inadaptés pour être utilisés pour accueillir de jeunes enfants sauf à entreprendre de lourds travaux qui vont surenchérir le coût de la réalisation ; qu'en outre, les locaux sont occupés par Pôle Emploi, suivant bail de neuf ans, ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2011 ; qu'ils sont donc loués jusqu'au 1^{er} juillet 2020, ce qui obère les velléités de la commune de remédier au déficit actuel et constaté d'une centaine de places d'accueil ;

- que rien ne dit que le coût de réhabilitation de locaux, qui impliquera des travaux nécessaires au respect de la réglementation pour les établissements recevant du public et la suppression des bureaux existants, soit nécessairement moins élevé que l'édification d'une nouvelle structure ; que la construction du bâtiment objet de la décision attaquée a été effectuée il y a plus de trente-cinq ans au vu des normes en vigueur à l'époque et qui se trouvent aujourd'hui obsolètes ; que si l'accessibilité du bâtiment est conforme au code du travail, la construction ne respecte en revanche pas les règles relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ; que le coût des travaux de réhabilitation sera nécessairement dès plus élevé ; que la commune occulte le fait qu'elle devra vraisemblablement verser une indemnité d'éviction au

preneur à bail, dont le montant pourra être conséquent ; que la commune ne démontre nullement qu'elle dispose des ressources financières suffisantes pour, d'une part, procéder à de lourds travaux de réhabilitation de l'immeuble, et, d'autre part, régler une indemnité d'éviction à Pôle Emploi, si elle entend mettre un terme, de façon prématurée, au contrat de bail commercial, étant précisé que ces sommes viendront se surajouter au coût d'acquisition de l'immeuble qui s'élève à 1.300.000 euros ; que la décision est ainsi entachée d'erreur manifeste d'appréciation ;

- que la capacité financière de la société requérante est sans influence sur la légalité de la décision querellée ;

- que la décision attaquée ne répond pas à un intérêt général suffisant ; que pour créer une quarantaine de places d'accueil du jeune enfant, la commune entend acquérir un immeuble de bureau occupé par Pôle Emploi suivant bail de neuf ans ayant commencé à courir en 2011, développant une surface plancher d'environ 1.500 m² sur trois niveaux, pour un prix de 1.300.000 euros ; que ce bâtiment est démesuré et inadapté au regard du projet de crèche avancé pour justifier l'exercice du droit de préemption ; que la société requérante a proposé à la commune d'étudier la faisabilité et les conditions financières pour intégrer une crèche dans le cadre du développement global futur du projet ; que cette proposition s'est heurtée à une fin de non recevoir.

Par une ordonnance n° 1405349, en date du 16 septembre 2014, le juge des référés du Tribunal administratif de Versailles a suspendu l'exécution de la décision du 12 juin 2014.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 9 octobre 2014, 8 janvier 2015 et 17 février 2015, la commune de Brunoy, représentée par Me Burel, conclut au rejet de la requête de la société Simober et à ce que soit mise à la charge de cette dernière la somme de 5.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune de Brunoy soutient :

Sur la légalité externe :

- que la compétence du maire de la commune est issue de la délibération n° 14.16 K aux termes de laquelle le maire de la commune de Brunoy est autorisé à exercer au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ; que cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie et en outre a été adressée au contrôle de légalité le 31 mars 2014 ;

- que l'UNEDIC a bien reçu notification de la décision de préemption comme en atteste la lettre du 8 juillet 2014 de l'UNEDIC au maire de la commune accusant réception de la notification qui lui avait été faite le 13 juin 2014 ;

- que le fait de prévoir la notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé permet de limiter dans le temps sa recevabilité à contester la décision prise mais pour autant, le respect d'une telle disposition ne saurait être vu comme une condition de légalité de la décision prise ; qu'en tout état de cause, la société requérante produit la décision de préemption à l'appui de sa requête ; qu'elle a ainsi eu connaissance de ladite décision ; que l'absence de notification ne l'a privée d'aucune garantie dans la mesure où elle a eu connaissance en temps utile de la décision dont s'agit ;

- que la notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé ne saurait être vue comme une condition de légalité de la décision prise ; que la société produit la décision en litige et il y a lieu d'en déduire qu'elle a eu connaissance de la préemption décidée en juin 2014 ; qu'en tout état de cause, l'absence de notification n'a pas privé la société requérante d'une garantie ;

- qu'il s'avère que la date du 12 juin 2014 telle que portée sur la décision de préemption procède d'une automatisation du logiciel employé, le fichier ayant été ouvert et créé le 12 juin 2014 ; que l'avis des Domaines a été sollicité préalablement à la prise de décision et a été transmis par mail à la responsable juridique de la commune le 13 juin 2014 à 12h04 permettant ainsi l'édition de la décision le même jour ; que le visa des Domaines démontre bien que la décision de préemption a été prise postérieurement au 13 juin 2014 à 12h04 ; que c'est le 13 juin 2014 que la décision a été transmise au contrôle de légalité, par la voie dématérialisée, tel que cela ressort de l'accusé de réception ; que c'est par porteur que la décision de préemption a pu être notifiée au notaire accompagnée de l'accusé de réception de la préfecture qui y a alors porté la mention manuscrite « reçue le 13 juin 2014 » ; que s'il fallait estimer que la décision de préemption est intervenue antérieurement à l'avis des Domaines, il convient sans nul doute de considérer que cette antériorité de la décision de préemption n'a pas privé la société Simober d'une garantie et n'a exercé aucune influence sur le sens de la décision dès lors que le sens de la décision porte non pas sur le montant proposé par les Domaines mais sur la volonté d'exercer le droit de préemption ;

- qu'il y a lieu de s'interroger sur le rapport existant entre la certification ISO 9001 et les arguties de la requérante ; que la date de la décision est nécessairement postérieure à la date de l'avis dont le visa apparaît en première page ; que le service des Domaines a été consulté préalablement, soit le 13 juin 2014, le visa de la décision mentionnant ledit avis ; que si la décision avait été prise avant la transmission dudit avis, elle n'aurait pu comporter les références n° 2014-114V0581 ; que la décision a été soumise au contrôle de légalité le 13 juin 2014 et notifiée par porteur au notaire, accompagnée de l'accusé de réception de la préfecture en pièce jointe, le même jour ; que les différents visas et la nécessaire motivation d'une décision de préemption rendent difficilement envisageable une présentation sur une seule et même page, le fait que la décision soit sur deux pages ne pouvant être considéré comme le signe d'un faux ; que les décisions prises par le maire de la commune de Brunoy ont toutes le même format et l'objet est placé en en-tête de document et se répète ainsi naturellement sur chacune des pages qui le composent ; que l'indication 2/2 se retrouve dans la pièce n° 10 sans que la société requérante y voit là l'indice d'un quelconque faux ; que les deux événements dans la journée du 13 juin 2014, mentionnés dans deux extraits du journal communal, n'ont pas empêché le maire de signer la décision litigieuse ; que les faits de l'arrêt mentionné par la société sont sans rapport avec la présente espèce ;

Sur la légalité interne :

- que si le contrat de bail est d'une durée minimum de neuf ans, il n'en reste pas moins qu'il est toujours loisible à une partie de donner à l'autre congé à l'occasion de chaque période triennale en vertu des articles L. 145-4 alinéas 2 et 3 du code de commerce ; que le bail commercial pourra ainsi prendre fin le 1^{er} juillet 2017 ; qu'il est permis aux parties à un bail commercial de décider, hors période triennale, de résilier amiablement le contrat ; que le principe d'une indemnité d'éviction, voire son montant, n'est pas une certitude ;

- que la société requérante n'apporte pas d'éléments chiffrés à l'appui de ses affirmations et ne conteste pas le constat qui a été établi selon lequel la commune de Brunoy présente un déficit d'une centaine de places d'accueil du jeune enfant, pas davantage le fait que la décision attaquée est en parfaite cohérence avec la poursuite de l'objectif ; que le bon état des locaux ne nécessitera que des travaux de transformation aux fins d'adaptation sans rapport avec le coût des travaux de construction de la structure d'accueil si la décision n'avait pas été prise ; que la visite des locaux a permis à la commune de constater le bon état des locaux qui ne nécessiteront que des travaux de transformation aux fins d'adaptation, sans rapport avec le coût des travaux de construction de la structure d'accueil si la décision de préemption n'avait pas été prise ; qu'il n'appartient aucunement à la commune de Brunoy de démontrer à une société privée qu'elle

détient les ressources financières suffisantes pour réaliser les opérations dictées par l'intérêt général ; qu'il ne saurait être permis à la société requérante de sous-entendre que le maire de la commune de Brunoy gère la collectivité de manière inconsidérée, prenant des risques financiers aux frais des contribuables ; qu'il est demandé au tribunal de céans, sur le fondement des dispositions de l'article L. 741-2 du code de justice administrative, de prononcer la suppression du passage au terme duquel il est indiqué qu'« Il est vrai qu'il est plus facile de prendre des risques aux frais des contribuables que sur ses fonds propres ».

Vu :

- les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de commerce ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- 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 du 16 mars 2015 :

- le rapport de M. Fraisseix, premier conseiller ;

- les conclusions de Mme Winkopp-Toch, rapporteur public ;

- et les observations de M. Y, mandaté pour représenter les intérêts de la société Simober, et de Me Burel, représentant les intérêts de la commune de Brunoy.

1. Considérant que l'immeuble situé 13, rue de Cerçay à Brunoy, a fait l'objet d'une décision n° 14.34 de préemption du maire de la commune de Brunoy le 12 juin 2014 ; que, par la présente requête, la société Simober, qui s'était portée acquéreur de ce bien, demande au tribunal d'annuler la décision du 12 juin 2014 ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant, en premier lieu, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 213-2 alinéa 5 du code de l'urbanisme : « *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. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner* » ; qu'il résulte des dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme que les propriétaires qui ont décidé de vendre un bien susceptible de faire l'objet d'une décision de préemption doivent savoir de façon certaine, au terme du délai de deux mois imparti au titulaire du droit de préemption pour en faire éventuellement usage, s'ils peuvent ou non poursuivre l'aliénation entreprise ; que dans le cas où le titulaire du droit de préemption décide de l'exercer, les mêmes dispositions, combinées avec celles des articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales, imposent que la décision de préemption soit exécutoire au terme du délai de deux

mois, c'est-à-dire non seulement prise mais également notifiée au propriétaire intéressé, à l'acquéreur évincé ainsi qu'au notaire, et transmise au représentant de l'Etat ; que la réception de la décision par le propriétaire intéressé, l'acquéreur évincé et le notaire, à la suite respectivement de sa notification et de sa transmission, constitue, par suite, une condition de la légalité de la décision de préemption ; d'autre part, qu'aux termes de l'article R. 213-25 du même code : « *Les demandes, offres et décisions du titulaire du droit de préemption et des propriétaires prévues par le présent titre sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier, par dépôt contre décharge ou par voie électronique dans les conditions prévues par le I de l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005* » ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du bordereau de transmission à la préfecture, que si la décision de préemption du 12 juin 2014 a été reçue par les services préfectoraux et l'UNEDIC, il n'est toutefois pas contesté qu'elle n'a pas été notifiée à la société requérante ; qu'il s'ensuit que les dispositions de l'article L. 213-2 susmentionnées du code de l'urbanisme ont été méconnues et que la société Simober est dès lors fondée à soutenir que la décision de préemption en litige n'est pas devenue exécutoire dans le délai de deux mois imparti ;

4. Considérant, en second lieu, d'une part, 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 (...)* » ; qu'aux termes du deuxième alinéa de l'article L. 211-1 du même code : « *Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée* » ; qu'il résulte de ces dispositions que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, 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, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption ; qu'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 tant aux finalités mentionnées à l'article L. 300-1 du même code qu'à un intérêt général suffisant, peu important à cet égard que le projet soit, le cas échéant, susceptible d'être réalisé sur d'autres parcelles ; que si le montant auquel le titulaire du droit de préemption se propose d'acquérir un bien préempté peut constituer l'un des éléments permettant d'apprécier si la préemption répond à de telles finalités ou à un intérêt général suffisant, le caractère insuffisant ou excessif du prix de ce bien au regard du marché est, par lui-même, sans incidence sur cette légalité ; qu'il appartient au juge de l'excès de pouvoir de vérifier si les projets d'équipement ou d'opération envisagés par le titulaire du droit de préemption sont de nature à justifier légalement l'exercice du droit de préemption sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme et, notamment, répondent à un intérêt général suffisant ; d'autre part, 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 ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, 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 » ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à l'appui de sa décision de préemption, la commune de Brunoy se borne à faire référence au rapport préliminaire établi à l'occasion du lancement d'une délégation de service public, sur le site de la propriété Charrière, faisant apparaître le déficit d'une centaine de places d'accueil de jeunes enfants et la nécessité de créer des places supplémentaires d'accueil ; que la commune de Brunoy n'établit ainsi pas, au titre de l'exercice du droit de préemption urbain, l'existence d'un projet suffisamment précis et certain justifiant l'exercice de son droit de préemption à la date de cette décision, en se contentant d'objectifs généraux qui ne font pas apparaître de façon précise les modalités de l'opération en vue de laquelle ledit droit est exercé ; que notamment, elle ne précise pas le nombre de places de crèche nécessaire ; qu'en outre, si la commune prétend que les travaux d'adaptation de l'immeuble de bureaux en crèche seront moins onéreux que des travaux de construction d'une crèche, elle ne l'établit toutefois par aucune pièce versée aux débats ; que, par suite, la commune de Brunoy ne justifie pas avoir eu, à la date de la décision attaquée, un réel projet répondant aux objectifs mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est de nature, en l'état du dossier, à justifier l'annulation prononcée par le présent jugement ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la société Simober est fondée à soutenir que l'arrêté en date du 12 juin 2014 par lequel le maire de la commune de Brunoy a décidé d'exercer son droit de préemption est illégal et à en demander son annulation ;

Sur les conclusions reconventionnelles tendant à l'application de l'article L. 741-2 du code de justice administrative :

8. Considérant qu'aux termes de l'article L. 742-1 du code de justice administrative : *« Sont également applicables les dispositions des alinéas 3 à 5 de l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881 ci-après reproduites : " Art. 41, alinéas 3 à 5. - Ne donneront lieu à aucune action en diffamation, injure ou outrage, ni le compte rendu fidèle fait de bonne foi des débats judiciaires, ni les discours prononcés ou les écrits produits devant les tribunaux./ Pourront néanmoins les juges, saisis de la cause et statuant sur le fond, prononcer la suppression des discours injurieux, outrageants ou diffamatoires, et condamner qui il appartiendra à des dommages-intérêts (...) » ;*

9. Considérant que les passages dont la suppression est demandée par la commune de Brunoy ne présentent pas un caractère injurieux, outrageant ou diffamatoire ; que les conclusions tendant à leur suppression ne peuvent, par suite, qu'être rejetées ;

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

10. Considérant qu'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 » ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Brunoy la somme de 1.500 euros sur le fondement des dispositions susmentionnées.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du maire de la commune de Brunoy, en date du 12 juin 2014, est annulé.

Article 2 : Les conclusions reconventionnelles de la commune de Brunoy ainsi que celles tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La commune de Brunoy versera à la société Simober la somme de 1.500 euros (mille cinq cents euros) sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société Simober, à la commune de Brunoy et à l'association UNEDIC.

Délibéré après l'audience du 16 mars 2015, à laquelle siégeaient :

Mme Descours-Gatin, président,
M. Fraisseix, premier conseiller,
M. Thobaty, premier conseiller,

Lu en audience publique le 13 avril 2015.

Le rapporteur,

signé

P. Fraisseix

Le président,

signé

Ch. Descours-Gatin

Le greffier,

signé

B. Bartyzel

La République mande et ordonne au préfet de l'Essonne 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.