

**N° 2109081**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SOCIETE STRADIM ESPACE FINANCES**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Sébastien Bélot  
Juge des référés

---

Le tribunal administratif de Versailles

Ordonnance du 10 novembre 2021

---

Le juge des référés

54-035-02  
D

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 21 octobre 2021 et 9 novembre 2021, la société Stradim Espace Finances, représentée par Me Gillig, demande au juge des référés, saisi sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) de suspendre l'exécution de la décision du 14 octobre 2021 par laquelle le maire de Massy a exercé le droit de préemption de la commune pour l'acquisition du bien situé 22, rue de Vilgénis (parcelles cadastrées Section AI n° 9 et 38) ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Massy la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- en sa qualité d'acquéreur évincé, elle justifie de plein droit d'un intérêt à agir contre la décision de préemption en litige ;

- la condition de l'urgence à suspendre une décision de préemption est présumée pour les acquéreurs évincés ;

- il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée, dès lors qu'elle est insuffisamment motivée au regard des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme compte tenu des mentions très générales et manquant de précision relatives à la nature du projet d'aménagement envisagé, que la commune ne justifie pas de la réalité d'une action ou d'une opération d'aménagement permettant d'exercer le droit de préemption, au regard des mêmes dispositions et de celles de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, que la décision en litige est entachée d'erreur de droit et de détournement de pouvoir.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 novembre 2021, la commune de Massy, représentée par Me Aaron, conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête, à titre subsidiaire, à son rejet, à titre infiniment subsidiaire, à la suspension partielle de la décision de préemption du 14 octobre 2021 en tant qu'elle permet à la commune de Massy de prendre possession du bien et d'en disposer ou d'en user dans des conditions qui rendraient irréversible cette décision, en tout état de cause, à ce que soit mise à la charge de la société Stradim Espace Finances la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'acquéreur n'ayant pas été évincé du fait de l'intervention de la décision de préemption mais en raison de la caducité, survenue avant la décision de préemption en raison du refus de la commune de délivrer un permis de construire à la SCCV Prince, de la promesse de vente dont il était titulaire, il n'a aucun intérêt à agir contre cette décision qui ne l'a privé d'aucun droit ;

- la décision attaquée est suffisamment motivée en droit et en fait, dès lors notamment qu'elle renseigne que la commune entend constituer une réserve foncière pour mettre en œuvre un projet permettant une transition et une cohérence paysagère entre les deux zones concernées consistant en la réalisation d'une opération de logements à échelle raisonnable ;

- le projet mentionné dans la décision attaquée est réel et antérieur à cette décision de préemption et ce projet, à savoir donner à la rue de Vilgénis un rôle tampon entre le caractère pavillonnaire du quartier de Vilgénis et la ZAC de Vilgénis tout en conservant les spécificités des quartiers, rentre dans l'objet de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Vu les autres pièces du dossier, notamment la requête au fond n° 2109080 de la requérante.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné M. Bélot, premier conseiller, en application de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, pour statuer sur les demandes de référé.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique tenue le 8 novembre 2021 à 11 heures, en présence de Mme Bridet, greffière d'audience :

- le rapport de M. Bélot, juge des référés,
- les observations de Me Hans-Moevi, substituant Me Gillig, représentant la société Stradim Espace Finances, qui reprend ses écritures en les développant et fait valoir, en outre que, s'agissant de la recevabilité de la requête, le refus de délivrance du permis de construire n'a pas pour conséquence la caducité de la promesse de vente, les parties ayant la possibilité de prévoir d'autres conditions suspensives, que, s'agissant de l'urgence, celle-ci est présumée et la commune ne fait valoir aucun élément de nature à remettre en cause cette présomption,

que, s'agissant des moyens, la motivation est insuffisante, dès lors qu'il est fait état de considérations vagues et générales, sans précision notamment sur la nature ou les dimensions du projet, qu'il n'est pas établi la réalité d'un projet antérieur concret et réel sur la parcelle en cause ou d'une politique cohérente, la décision se référant à l'opportunité de la préemption et faisant état de considérations générales contenues dans les documents d'urbanisme mentionnés, ajoutant que les extraits de la délibération de révision du plan local d'urbanisme, bien que précis, demeurent insuffisamment précis, que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne portent pas sur le terrain en cause et que le projet de la société requérante s'inscrit, en réalité, dans les objectifs de l'OPA, que l'exercice du droit de préemption par la commune au mois de février 2021 n'est pas de nature à justifier la décision en litige compte tenu de son objet différents,

- les observations de Me Riam, substituant Me Aaron, représentant la commune de Massy, qui reprend ses écritures en les développant et fait valoir, s'agissant de la recevabilité, qu'en l'absence de production de la promesse de vente, il n'est pas possible d'établir l'existence d'une clause relative à la caducité et, par conséquent, l'intérêt à agir de la société requérante, s'agissant des moyens, la décision met en comparaison le caractère pavillonnaire de la rue et les ensembles collectifs importants dans la ZAC et évoque une opération de logements à échelle raisonnable, ce qui constitue une motivation suffisante, que la réalité du projet est établie par les éléments contenus dans les documents d'urbanisme, ajoutant que le droit de préemption a été exercé récemment sur un terrain proche dans le même objectif, que le projet de la commune entre dans le champ de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

La clôture de l'instruction a été reportée au 9 novembre 2021 à 17 heures.

Considérant ce qui suit :

1. Une déclaration d'intention d'aliéner, portant sur la vente par M. Laurent Chaudron, Mme Claudine Chaudron et Mme Isabelle Chaudron à la société Stradim Espace Finances du bien situé 22 rue de Vilgénis, parcelles cadastrées section AI n° 9 et 38, à Massy, a été reçue par la commune de Massy le 22 juillet 2021. Par une décision du 14 octobre 2021, le maire de Massy a exercé le droit de préemption urbain sur la vente de ce bien. Par la présente requête, la société Stradim Espace Finances demande au juge des référés, statuant par application des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, d'ordonner la suspension de l'exécution de cette décision.

Sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de Massy :

2. La société Stradim Espace Finances, en sa qualité d'acquéreur évincé, justifie d'un intérêt à agir à l'encontre de la décision du 14 octobre 2021 par laquelle le maire de Massy a exercé le droit de préemption sur le bien concerné. Les circonstances que la promesse de vente de ce bien comporte une clause suspensive d'obtention d'un permis de construire et qu'un refus de délivrance du permis de construire le projet immobilier initié par la société requérante a été opposé par le maire de Massy ne sont pas de nature à priver cette société de tout intérêt à solliciter la suspension de la décision de préemption, dès lors que cette clause, outre qu'elle prévoit une échéance à une date postérieure à la décision en litige et est stipulée au seul bénéfice de la société requérante, ne fait pas obstacle à ce que, d'un commun accord, les parties donnent suite aux engagements contenus dans la promesse. Par conséquent, la requête de la société Stradim Espace Finances est recevable.

Sur les conclusions à fin de suspension de l'exécution de la décision du 14 octobre 2021 du maire de Massy :

3. Aux termes 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 ces 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 (...)* ».

*En ce qui concerne la condition d'urgence :*

4. Eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets vis-à-vis de l'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit en principe être constatée lorsque celui-ci demande la suspension d'une telle décision. La société Stradim Espace Finances bénéficie, en sa qualité d'acquéreur évincé, d'une telle présomption et la commune de Massy n'établit pas, ni même n'allègue, l'existence de circonstances particulières propres à justifier la nécessité de la réalisation rapide du projet ayant donné lieu à l'exercice du droit de préemption. Par suite, la condition d'urgence prévue par l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme remplie.

*En ce qui concerne l'existence de moyens propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :*

5. La décision de préemption en litige est motivée par les circonstances que « *le bien (...) est situé au sein de la zone UR du Plan Local d'Urbanisme, zone à caractère pavillonnaire, / (...) la Zone d'Aménagement concerté de Vilgénis située à proximité est relativement dense, / (...) le bien à caractère pavillonnaire est situé à la fois en limite proche de cette ZAC et d'un ensemble collectif, et intégré au quartier pavillonnaire et à la zone UR, / (...) la ville de Massy, fortement urbanisée par secteurs, souhaite préserver la cohérence propre à ses différents quartiers, mais également accompagner les transitions entre ces mêmes quartiers, / (...) la ville de Massy souhaite maintenir sur l'emprise, caractérisée par le bien, une cohérence paysagère d'ensemble entre zone de collectifs et zone pavillonnaire* » et qu'« *il apparaît opportun pour la ville de Massy d'exercer le droit de préemption urbain dont elle dispose sur ledit bien en vue de lui permettre de constituer une réserve foncière, pour la mise en œuvre d'un projet permettant une transition et une cohérence paysagère entre les deux zones ci-dessus évoquées, consistant en la réalisation d'une opération de logements à échelle raisonnable* ». La commune de Massy ne produit aucun élément pour établir de manière probante qu'elle justifie actuellement de la réalité d'un projet répondant aux objectifs énoncés dans la décision attaquée, les documents d'urbanisme mentionnés dans la décision en litige ou allégués en défense par la commune apparaissant insuffisants sur ce point. Dans ces conditions, en l'état de l'instruction, les moyens tirés de l'insuffisante motivation et de l'absence de projet suffisamment précis, s'inscrivant dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement, en méconnaissance des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, sont de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision de préemption en litige.

6. Pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est, en l'état de l'instruction, de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision en litige.

Sur la portée de la suspension :

7. Aux termes de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme : « *En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption (...), le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique. / Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. / En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien (...)* ».

8. Lorsque le juge des référés prend, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, une mesure de suspension de l'exécution d'une décision de préemption après l'intervention du transfert de propriété au profit de la collectivité publique qui a exercé le droit de préemption, cette suspension a pour effet, ainsi qu'il doit en principe le préciser, d'empêcher cette collectivité de disposer du bien ainsi que d'en user dans des conditions qui rendraient difficilement réversible la décision de préemption, sous réserve cependant qu'à cette date la collectivité n'en ait pas déjà disposé de telle sorte que ces mesures seraient devenues sans objet.

9. Lorsque le juge des référés prend une mesure de suspension de l'exécution d'une décision de préemption avant l'intervention du transfert de propriété, faute que soient remplies les deux conditions mentionnées par l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, cette suspension a en principe pour effet de faire obstacle au transfert de propriété du bien préempté au bénéfice de cette collectivité et à la prise de possession du bien. Toutefois, le juge des référés, qui doit prendre en considération les incidences de la suspension pour l'ensemble des personnes intéressées, tout en préservant les intérêts du futur propriétaire, quel qu'il soit, peut notamment suspendre la décision de préemption en tant seulement qu'elle permet à la collectivité publique de disposer du bien et d'en user dans des conditions qui rendraient difficilement réversible la décision de préemption, en précisant alors que son ordonnance ne fait pas obstacle à la signature de l'acte authentique et au paiement du prix d'acquisition, ou au contraire la suspendre en tant qu'elle fait obstacle à la vente au bénéfice de l'acquéreur initial, à ses risques et périls et, le cas échéant, sous les mêmes réserves relatives à la disposition et à l'usage du bien.

10. Il est constant que le transfert de propriété n'est pas intervenu à la date de la présente ordonnance. Compte tenu de l'ensemble des circonstances de l'espèce, notamment de ce que la promesse de vente du terrain concerné par la préemption est consentie jusqu'au 31 mai 2022, ce délai pouvant être prorogé d'un commun accord entre les parties, de la possibilité, pour le juge du fond, de statuer à brève échéance sur la légalité de la décision en litige et de l'absence d'éléments allégués par la société pour s'opposer à la demande de la commune de Massy relative aux effets d'une éventuelle suspension d'exécution, il y a lieu de suspendre l'exécution de la décision du 14 octobre 2021, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision, en tant seulement qu'elle permet à la commune de Massy de disposer du bien et d'en user dans des conditions qui rendraient difficilement réversible la décision de préemption, cette suspension ne faisant pas obstacle à la signature de l'acte authentique et au paiement du prix d'acquisition.

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

11. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue 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* ».

12. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Massy une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la société Stradim Espace Finances et non compris dans les dépens. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la société Stradim Espace Finances, qui n'est pas la partie perdante, la somme demandée au même titre par la commune de Massy.

#### ORDONNE :

Article 1<sup>er</sup> : La décision du 14 octobre 2021, par laquelle le maire de Massy a exercé le droit de préemption sur le bien situé 22 rue de Vilgénis (parcelles cadastrées Section AI n° 9 et 38) sur le territoire de la commune, est suspendue en tant qu'elle permet à la commune de Massy de disposer du bien et d'en user dans des conditions qui rendraient difficilement réversible la décision de préemption, cette suspension ne faisant pas obstacle à la signature de l'acte authentique et au paiement du prix d'acquisition.

Article 2 : La commune de Massy versera à la société Stradim Espace Finances la somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Massy tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à la société Stradim Espace Finances et à la commune de Massy.

Copie en sera adressée à M. Laurent Chaudron, à Mme Claudine Chaudron et à Mme Isabelle Chaudron.

Fait à Versailles, le 10 novembre 2021.

Le juge des référés

signé

S. Bélot

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.