

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE STRASBOURG**

N° 2108942

Société Weller Immobilière

M. Julien Iggert
Juge des référés

Ordonnance du 28 janvier 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 30 décembre 2021, et un mémoire complémentaire du 18 janvier 2022, la société Weller Immobilière représentée par Me Gillig demande au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution de la décision du 7 décembre 2021 par laquelle la vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg a préempté les parcelles section OA n°157 et 158 et situées 25, chemin du Gliesberg ;

2°) de mettre à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la condition d'urgence est remplie dès lors qu'elle bénéficie d'une présomption d'urgence en qualité d'acquéreur évincé ;
- plusieurs moyens sont de nature à créer un doute sérieux sur la légalité de cette opposition ;
- la décision de préemption est entachée d'une erreur de droit dès lors que la préemption n'est pas réalisée pour une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;
- la réalité du projet n'est pas établie dès lors que les travaux envisagés ont tous été réalisés antérieurement à l'opération en litige ;
- la préemption n'est pas effectuée dans un but d'intérêt général mais pour empêcher la réalisation de son projet de logements collectifs, et pour lequel le permis de construire a été refusé ;
- la décision attaquée est entachée d'un détournement de pouvoir.

Par un mémoire en défense enregistré le 19 janvier 2022, l'Eurométropole de Strasbourg conclut au rejet de la requête.

L'Eurométropole soutient que :

- les conditions posées à l'article L. 521-1 du code de justice administrative ne sont pas remplies dès lors que l'urgence n'est pas constituée en raison d'une condition suspensive dans la promesse de vente liée au droit de préemption et dès lors que l'intérêt général commande la réalisation urgente de l'opération ;
- la préemption s'inscrit dans une politique globale permettant l'aménagement du quartier ;
- la réalité du projet est établie dès lors que les travaux entrepris antérieurement ne réglaient pas toutes les difficultés du secteur et notamment pour l'école maternelle, et la configuration de l'aire de retournement expose les usagers de la piste cyclable à des risques d'accident ;
- le projet est antérieur à la décision attaquée ;
- le détournement de pouvoir allégué n'est pas établi.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu la requête en annulation présentée par la société Weller Immobilière, enregistrée le 30 décembre 2021 sous le numéro 2108918.

Vu :

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

Le président du tribunal administratif de Strasbourg a désigné M. Iggert, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référé.

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

Au cours de l'audience publique tenue le 20 janvier 2022 à 14h00 en présence de Mme Chroat, greffière d'audience, M. Iggert a lu son rapport et entendu :

- les observations de Me Gillig, représentant la société Weller Immobilière, qui conclut aux mêmes fins que sa requête en référé par les mêmes moyens et soutient en outre qu'il y a une disproportion manifeste entre le coût de la préemption et le montant des travaux à réaliser de nature à ôter à la préemption le caractère d'intérêt général.

- les observations de M. Barillon-Mettler, représentant l'Eurométropole de Strasbourg qui conclut aux mêmes fins que le mémoire en défense par les mêmes moyens et soutient en outre que la préemption peut être rattachée à la catégorie des opérations d'aménagement correspondant aux équipements publics d'ensemble du secteur ou aux opérations de renouvellement urbain.

La clôture de l'instruction est intervenue à l'issue de l'audience en application du premier alinéa de l'article R. 522-8 du code de justice administrative.

Considérant ce qui suit :

1. 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 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* ».

Sur l'urgence :

2. Eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets pour l'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit en principe être regardée comme remplie lorsque celui-ci demande la suspension d'une telle décision. Il peut toutefois en aller autrement au cas où le titulaire du droit de préemption justifie de circonstances particulières tenant par exemple à l'intérêt qui s'attache à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption. Il appartient au juge des référés de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui lui est soumise. En l'espèce, alors que la réalité du projet de la société Weller Immobilière de construire sur la parcelle ressort des pièces du dossier, l'Eurométropole de Strasbourg se borne à faire valoir les risques lors des manœuvres sur l'aire de retournement, qui ne constituent pas en l'espèce une circonstance particulière caractérisant la nécessité pour elle de réaliser immédiatement le projet qui a motivé l'exercice du droit de préemption et alors que le bien a déjà fait l'objet d'une vente peu de temps avant l'intervention de la décision d'intention d'aliéner ayant donné lieu à l'exercice de la préemption contestée et qu'elle a déjà fait des travaux sur cette aire de retournement depuis moins de deux ans. Dans ces circonstances, la condition d'urgence énoncée à l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme remplie.

Sur les moyens propres à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision :

3. Les moyens tirés par la société Weller Immobilière de ce que la décision de préemption serait entachée d'une erreur de droit dès lors qu'elle ne peut être rattachée à une des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et de ce que l'Eurométropole de Strasbourg ne peut justifier d'un projet réel d'intérêt général à la date de la décision attaquée sont de nature à faire naître un doute sérieux sur sa légalité. Il y a lieu, par suite, de suspendre l'exécution de la décision du 7 décembre 2021 par laquelle la vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg a préempté les parcelles section OA n°157 et 158 et situées 25, chemin du Gliesberg.

4. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, en l'état du dossier soumis au juge des référés, aucun des autres moyens soulevés n'est susceptible de fonder la suspension de l'exécution de l'arrêté contesté.

5. Il y a lieu de mettre à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg une somme de 1 000 euros à verser à la société Weller Immobilière en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution de la décision du 7 décembre 2021 par laquelle la vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg a préempté les parcelles situées 25, chemin du Gliesberg est suspendue.

Article 2 : L'Eurométropole de Strasbourg versera une somme de 1000 euros à la société Weller Immobilière au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à la société Weller Immobilière et à l'Eurométropole de Strasbourg. Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Strasbourg.

Fait à Strasbourg, le 28 janvier 2022

Le juge des référés,

J. IGGERT

La République mande et ordonne à la préfète du Bas-Rhin, 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.

Pour expédition conforme,
La greffière,