

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NICE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Nice

(2ème Chambre)

N°

c/ Commune de Valbonne

M. Fay  
Rapporteur

Mme Steck-Andrez  
Rapporteur public

Audience du 12 mars 2009  
Lecture du 26 mars 2009

68-02-01-01-01

Vu la requête, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Nice le 6 septembre 2007, présentée pour la SARL M..., dont le siège est ... à ..., représentée ..., par la SCP Kaigl Angelozzi, inscrite au barreau de Grasse ; la SARL ... demande l'annulation de la décision en date du 26 juillet 2007 du maire de la commune de Valbonne de préempter la cession du droit au bail du local situé ... à Valbonne objet de la promesse de cession de droit au bail conclue le 23 mai 2007 entre la SARL « ... » et la SARL M... ainsi que la mise à la charge de la commune de Valbonne de la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 10 janvier 2008, présenté pour la commune de Valbonne, représentée par son maire en exercice, par Me Gilles Zalma, avocat au barreau de Grasse ; la commune de Valbonne conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge de la SARL M... de la somme de 1 137 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 13 septembre 2008, présentée pour la SARL ..., par la SCP Kaigl Angelozzi, inscrite au barreau de Grasse ; la SARL ... conclut aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens et demande la mise à la charge de la commune de Valbonne de la somme de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 5 décembre 2008, présenté pour la commune de Valbonne, par Me Gilles Zalma, avocat au barreau de Grasse ; la commune de Valbonne conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens que dans ses précédentes écritures ;

---

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 ;

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 ;

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 12 mars 2009 :

- le rapport de M. Fay, premier conseiller ;
- les observations de Me Kaigl, du barreau de Grasse, avocat de la SARL M. ,
- les observations de Me Leger Roustan, substituant Me Zalma, du barreau de Grasse, avocat de la commune de Valbonne ;
- et les conclusions de Mme Steck-Andrez, rapporteur public ;

Considérant que le 23 mai 2007, la SARL M. , qui exerce une activité d'agence immobilière, a conclu un compromis de cession de droit au bail avec la SARL « \_\_\_\_\_ », exerçant l'activité de \_\_\_\_\_, pour un montant de 160 000 euros portant sur un local de 45 mètres carrés, cadastré en section BM n°s 395 et 397, situé \_\_\_\_\_ sur la commune de Valbonne, dans le périmètre du droit de préemption urbain étendu aux cessions et aliénations visées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme ; que ce compromis était soumis à conditions suspensives dont celle que la commune n'use pas de son droit de préemption ; que, par décision en date du 26 juillet 2007 prise sur le fondement de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, du code de l'urbanisme et notamment de ses articles L. 214-1 et L. 213-4 à L. 213-7 et de la délibération du conseil municipal du 30 mai 2006 instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le secteur du village à l'intérieur duquel étaient soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, le maire de Valbonne a exercé le droit de préemption de la commune « dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de sauvegarde des commerces et de redynamisation du centre ancien » ; que la SARL M. , cessionnaire évincé, demande l'annulation de cette décision ;

Sur la légalité de la décision de préemption du 26 juillet 2007 :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 58 de la loi du 2 août 2005 : « Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux. (...) » ; qu'aux termes de l'article L. 214-2 du même code, dans sa rédaction issue du même article de la même

loi : « La commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. L'acte de rétrocession prévoit les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges./ L'acte de rétrocession d'un fonds de commerce est effectué dans le respect des conditions fixées par les dispositions du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de commerce./ La rétrocession d'un bail commercial est subordonnée, à peine de nullité, à l'accord préalable du bailleur. Cet accord figure dans l'acte de rétrocession. » ; qu'aux termes de l'article L. 241-3 du même code : « Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des dispositions du présent chapitre. » ; qu'il résulte de ces dispositions que si la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme n'est pas manifestement impossible, malgré l'absence du décret prévu à l'article L. 214-3, en tant qu'elles permettent au conseil municipal de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux pourront être soumises au droit de préemption, en revanche, l'exercice du droit de préemption de l'article L. 214-2, qui est inséparable du droit de rétrocession et qui se distingue des droits de préemption existants régis par les articles L. 213-1 à L. 213-18 du code de l'urbanisme, ne peut être mis en œuvre sans qu'aient été apportées par voie réglementaire les précisions nécessaires à son application, notamment sur les modalités de la rétrocession du bien préempté ;

Considérant que si, en application des dispositions précitées, la commune de Valbonne a pu instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel notamment les cessions de baux commerciaux peuvent être soumises au droit de préemption et autoriser son maire à exercer au nom de la commune le droit de préemption défini à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, le maire ne pouvait en revanche, contrairement à ce qu'il a fait par sa décision du 26 juillet 2007, exercer à cette date ce droit de préemption en l'absence de parution du décret prévu par l'article L. 214-3 du même code qui n'est intervenu que le 26 décembre 2007 ; qu'ainsi, cette décision fondée sur un texte inapplicable en l'absence, à la date à laquelle elle est intervenue, des dispositions réglementaires d'application des articles L. 214-1 et L. 214-2 du code précité, est entachée d'erreur de droit ; que par suite, elle doit être annulée pour ce motif ;

Considérant, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, que l'autre moyen invoqué par la société requérante n'est pas susceptible de fonder l'annulation, en l'état du dossier ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

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. » ;

Considérant que les dispositions de cet article font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SARL M. qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par la commune de Valbonne au titre des frais irrépétibles exposés par elle et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Valbonne une somme de 1 500 euros, au titre des frais exposés par la SARL et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La décision de préemption du maire de la commune de Valbonne en date du 26 juillet 2007 est annulée.

Article 2 : La commune de Valbonne versera la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la SARL [redacted] et non compris dans les dépens.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SARL [redacted], à la société [redacted] ainsi qu'à la commune de Valbonne.

Délibéré après l'audience du 12 mars 2009, à laquelle siégeaient :

M. Orengo, président,

M. Faÿ, premier conseiller,

Mme Salmon, première conseillère,

Assistés par Mme Mignone-Lampis, greffière,

Lu en audience publique le 26 mars 2009.

Le rapporteur



D. FAÿ

Le président,



P. ORENGO

La greffière,



A. MIGNONE-LAMPIS

La République mande et ordonne à Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme :  
Le greffier en chef,