

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N°1603262

Mme D...G...ép. E...et autres

M. Mathieu Gualandi
Rapporteur

M. Arnaud Bories
Rapporteur public

Audience du 22 septembre 2017
Lecture du 5 octobre 2017

PCJA : 68-02-01-01
Code Lebon : C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 7 avril et 13 juillet 2016, Mme D...G...épouseE..., M. F... E...et la SARL Ankka Developpement, représentés par MeA..., demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 12 février 2016 par lequel le maire de la commune de Courbevoie a exercé son droit de préemption sur le droit au bail portant sur les locaux sis 32, avenue Léonard de Vinci à Courbevoie ;

2°) d'enjoindre à la commune de Courbevoie d'annuler toutes démarches entreprises en vue de l'acquisition du fonds de commerce, dès la notification du jugement à intervenir et sous astreinte de cent euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Courbevoie la somme de 4 500 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- la décision contestée a été signée par une autorité incompétente ;
- cette décision est insuffisamment motivée ;
- elle est illégale, par suite de l'illégalité de la décision du 15 décembre 2014 par laquelle la commune de Courbevoie a instauré un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ;
- elle est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ; en effet, le maire de la commune de Courbevoie a estimé à tort qu'elle exerçait une activité de restauration rapide ; en

outre, le cessionnaire exerçait déjà lui-même une activité de restauration rapide ; enfin, le caractère surdensitaire d'une telle activité au sein du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité n'est pas établi ;

Par des mémoires en défense, enregistrés les 30 juin, 22 juillet et 4 octobre 2016, la commune de Courbevoie, représentée par la SCP Seban & Associés, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 M. Gualandi,
- les conclusions de M. Bories, rapporteur public,
- et les observations de MeH..., représentant la commune de Courbevoie.

1. Considérant que, par acte sous seing privé du 15 décembre 2015, la société « Starbucks France » a cédé à M. et Mme E...un bail commercial portant sur un bien sis 32, avenue Léonard de Vinci à Courbevoie, situé au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité instauré par une décision en date du 15 décembre 2014 ; que, par une décision du 12 février 2016, dont les requérants demandent l'annulation, le maire de la commune de Courbevoie a exercé son droit de préemption sur ce bail commercial ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme : « *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 aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux (...)* » ; que l'article L. 214-4 de ce même code dispose : « *Le titulaire du droit de préemption doit, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain 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 et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné (...)* » ;

3. Considérant que les requérants ont acquis le bail commercial mentionné au point 1 afin d'exploiter un bar à salades sous l'enseigne « Ankka » ; que la décision par laquelle le maire de la commune de Courbevoie a exercé son droit de préemption dans le cadre des dispositions des articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme est fondée sur le caractère « surdensitaire » de l'offre de restauration rapide au sein du quartier du « Faubourg de l'Arche » et sur la nécessité de veiller à une « composition commerciale cohérente et dynamique » de ce quartier ;

4. Considérant que l'objectif de préserver ou de favoriser une offre de restauration diversifiée, composée notamment d'un nombre suffisant de restaurants ouverts le soir et proposant un service à table et limitant corrélativement, dans une certaine mesure, le nombre d'établissements proposant une restauration dite « rapide », figure au nombre de ceux qui peuvent être légalement poursuivis par une commune au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ; qu'en outre, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'activité de bar à salades qu'ils envisagent d'exercer sous l'enseigne « Ankka » entre dans le champ de la restauration « rapide » ; que, toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier qu'à la date de la décision en litige, une telle offre de restauration aurait été surreprésentée au sein du quartier du « Faubourg de l'Arche » qui compte une vingtaine de locaux de restauration ; qu'en particulier, le nombre de quatre restaurants « traditionnels », avancé par la commune dans ses écritures en défense, ne prend en compte que des restaurants de type « brasserie » et écarte une dizaine de restaurants italiens, asiatiques ou encore libanais, pourtant ouverts le soir et pratiquant un service à table ; que, de plus, le local commercial au sein duquel les requérants souhaitent développer leur activité n'était auparavant pas occupé par un restaurant « traditionnel » mais par un café de l'enseigne « Starbucks », de telle sorte que la cession de bail litigieuse intervenue le 15 décembre 2015 n'a pas pour effet d'accroître l'offre de restauration « rapide » au sein du quartier ; que, dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la commune de Courbevoie a commis une erreur d'appréciation en exerçant son droit de préemption sur le bail commercial qu'ils ont acquis le 15 décembre 2015 ;

5. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens soulevés par les requérants n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision contestée ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 12 février 2016 par lequel le maire de la commune de Courbevoie a exercé son droit de préemption sur le droit au bail portant sur les locaux sis 32, avenue Léonard de Vinci à Courbevoie ;

Sur les conclusions aux fins d'injonction et d'astreinte :

7. Considérant que le présent jugement n'appelle aucune mesure d'exécution ; que, par suite, les conclusions aux fins d'injonction et d'astreinte des requérants doivent être rejetées ;

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

8. 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. » ;

9. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de la commune de Courbevoie la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande la commune de Courbevoie en application de ces mêmes dispositions ;

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 12 février 2016 par lequel le maire de la commune de Courbevoie a exercé son droit de préemption sur le droit au bail portant sur les locaux sis 32, avenue Léonard de Vinci à Courbevoie est annulé.

Article 2 : La commune de Courbevoie versera à M.E..., à Mme E...et à la SARL Ankka Développement la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Article 4 : Les conclusions de la commune de Courbevoie présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à Mme D...G...épouseE..., M. F... E..., à la SARL Ankka Développement et à la commune de Courbevoie.

Délibéré après l'audience du 22 septembre 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Amat, président,
M. Plas, premier conseiller,
et M. Gualandi, conseiller.

Lu en audience publique le 5 octobre 2017.