



# LETTRE DE JURISPRUDENCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

N°21 – Avril-Juillet 2016

## Sommaire

### Comptabilité publique \_\_\_\_\_ 2

*Contribution d'une collectivité territoriale au Fonds d'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique (FIPHFP)* \_\_\_\_\_ 2

### Contentieux fiscal \_\_\_\_\_ 4

*En restreignant le champ d'application du crédit d'impôt pour intéressement (article 244 quater T du code général des impôts), la loi de finances pour 2011 n'a pas porté d'atteinte à une espérance légitime d'obtenir un crédit d'impôt au titre d'un exercice postérieur à l'entrée en vigueur de la modification législative* \_\_\_\_\_ 4

*Des travaux de réhabilitation d'une tour de bureaux située dans le périmètre du quartier de la Défense peuvent-ils être regardés comme conférant à l'immeuble le caractère de propriété non bâtie pendant la durée des travaux ?* \_\_\_\_\_ 5

### Contrats et marchés publics \_\_\_\_\_ 6

*Application de la jurisprudence « Béziers 1 » : hypothèse dans laquelle le juge écarte un contrat de la solution du litige entre ses parties, en raison d'un vice d'une particulière gravité relatif aux conditions dans lesquelles l'administration avait donné son consentement.* \_\_\_\_\_ 6

### Etrangers \_\_\_\_\_ 7

*Conséquences du défaut de notification et de l'illégalité d'un décret de naturalisation rapporté* \_\_\_\_\_ 7

*Retrait d'une carte de résident d'une mère d'enfant français à la suite de la condamnation du père pour reconnaissance frauduleuse d'enfants* \_\_\_\_\_ 7

### Logement \_\_\_\_\_ 9

*Prélèvement versé au titre du non respect du quota de réalisation de logements sociaux prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation - Déduction des moins values de valeur locative de baux emphytéotiques - Conditions* \_\_\_\_\_ 9

### Urbanisme \_\_\_\_\_ 11

*Peut-on préempter un bien issu d'un programme d'accession sociale à la propriété au motif que la revente du bien donne lieu à une plus value ?* \_\_\_\_\_ 11

### Suivi des décisions publiées dans la lettre 12

## Comptabilité publique

### **Contribution d'une collectivité territoriale au Fonds d'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique (FIPHFP)**

[9 mai 2016, 9<sup>e</sup> ch., n°1306274, Commune de X..., C+](#)

**18-03-02-01-01 / 18-05**

En cas de paiement insuffisant, la somme réclamée par le FIPHFP n'ayant pas le caractère d'une sanction administrative pécuniaire, l'administration n'est pas tenue de suivre une procédure contradictoire.

Seuls les agents ayant été reconnus travailleurs handicapés à la date du 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant l'année contrôlée et rémunérés à cette date par l'employeur public entrent dans la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi.

L'article L. 323-2 du code du travail, maintenu en vigueur pour les collectivités locales par l'ordonnance du 12 mars 2007, dispose que ces dernières qui occupent au moins 20 salariés sont tenues d'employer à hauteur de 6 % de leurs effectifs des personnels handicapés.

Au titre de l'année 2010, une commune a déclaré au FIPHFP 69 bénéficiaires de l'obligation d'emploi (BOE) soit un nombre de bénéficiaires correspondant à 6 % de ses effectifs. Toutefois, le Fonds, lors du contrôle de la déclaration de la contribution qui lui a été versée par cette commune en 2011 au titre de l'année 2010, a retenu un nombre bien inférieur de BOE. En conséquence, le montant de la contribution due par la commune a été recalculé, l'incidence financière étant selon l'administration de 212 640 euros.

La commune soutenait que le FIPHFP a méconnu les droits de la défense en ne lui permettant pas de faire valoir ses observations avant l'édition de la décision du 24 août 2012 par laquelle le directeur du FIPHFP a mis à sa charge la somme de 212 640 euros à raison du non-respect de l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés lui incombant au titre de l'année 2010. Selon la commune, il s'agit là d'une sanction financière comme retenu le Conseil d'Etat dans l'arrêt n°169051 du 4 juin 1997, au Rec.

Le tribunal a jugé que cette jurisprudence n'est pas transposable à l'espèce. Elle s'inscrivait en effet dans l'hypothèse où l'employeur public occupant au moins 20 salariés est tenu d'employer à hauteur de 6 % de ses effectifs des personnels handicapés ou, à défaut, s'acquitte de cette obligation en versant au Fonds une contribution, n'a rempli ni l'une ni l'autre de ses obligations. L'article L. 3123-8-6 du code du travail alors en vigueur faisait alors état de pénalités, d'une majoration de 25% de la contribution et d'un versement au Trésor public et non au Fonds.

Or aux termes du IV de l'article L. 323-8-6-1 du code du travail désormais applicable, le paiement insuffisant donne simplement lieu à l'émission par le gestionnaire du fonds d'un titre exécutoire, recouvré par le comptable public compétent. Le législateur ne fait ni état d'un versement à titre de pénalité ni d'une majoration. L'administration ne porte donc aucune appréciation sur le comportement d'un administré et se borne à tirer les conséquences objectives d'une situation déterminée. Ainsi, la qualification de sanction administrative pécuniaire proposée par la requérante devant étant écartée, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 alors en vigueur a été écarté comme inopérant.

La commune de X alléguait également qu'il découle de l'article L. 323-4-1 du code du travail que le seul critère de détermination de l'effectif des BOE est qu'ils soient rémunérés au 1<sup>er</sup> janvier de l'année écoulée, la reconnaissance de la qualité de travail handicapé (RQTH) pouvant

intervenir au cours de l'année servant de base au calcul effectif des BOE. Selon elle, une RQTH attribuée en cours d'année produit des effets pour l'ensemble de l'année. Le tribunal a écarté ce moyen au motif qu'il résulte de la combinaison des articles L. 323-4-1, L. 323-8-6-1 IV et L. 323-5 du code du travail, maintenus en vigueur pour les collectivités locales par l'ordonnance du 12 mars 2007, que seuls les agents ayant été reconnus travailleurs handicapés ou titulaires d'un emploi réservé ou reclassés après avoir été reconnu physiquement inaptes à exercer leurs fonctions ou bénéficiant d'une allocation temporaire d'invalidité à la date du 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant l'année contrôlée et rémunérés à cette date par l'employeur public entrent dans la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi, l'année ne servant ni de base au calcul de l'effectif des bénéficiaires de l'obligation d'emploi ni au calcul de l'effectif total.

*Décharge partielle, la commune justifiant de la RQTH de plusieurs agents au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Jugement frappé d'appel.*

## Contentieux fiscal

**En restreignant le champ d'application du crédit d'impôt pour intéressement (article 244 quater T du code général des impôts), la loi de finances pour 2011 n'a pas porté atteinte à une espérance légitime d'obtenir un crédit d'impôt au titre d'un exercice postérieur à l'entrée en vigueur de la modification législative**

19 avril 2016, 2<sup>e</sup> ch., n° 1402204, SAS Dekra France, C+

19-04-02-01-08-01 / 26-055-02-01

**Modification législative non rétroactive mettant fin à un avantage fiscal (crédit d'impôt pour intéressement) - Existence d'une atteinte à une espérance légitime contraire à l'article 1<sup>er</sup> du 1<sup>er</sup> protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH) – Non.**

1. La loi du 3 décembre 2008 en faveur des revenus du travail avait institué un crédit d'impôt en faveur des entreprises ayant conclu un accord d'intéressement entre le 4 décembre 2008 et le 31 décembre 2014 (article 244 quater T du code général des impôts). La loi de finances pour 2011, complétée par la loi de finances rectificative pour 2011, a restreint ce dispositif en le réservant aux entreprises de moins de 250 salariés (hors groupe). La société requérante, société mère d'un groupe fiscal intégré, ne remplissait plus les conditions pour bénéficier du dispositif pour la première fois au titre de l'exercice clos en 2011.
2. La société requérante soulevait une exception d'inconventionnalité, tirée de l'atteinte apportée par le législateur à l'occasion de la loi de finances pour 2011, à son droit de propriété au sens de l'article 1<sup>er</sup> du 1<sup>er</sup> protocole à la CEDH, résultant de l'espérance légitime d'obtenir un crédit d'impôt au titre de l'exercice 2011, dès lors que l'accord qu'elle avait conclu portait sur une période de trois ans conformément aux dispositions de l'article L. 3312-5 du code du travail, et que le législateur, en adoptant le dispositif en 2008, avait prévu une évaluation du dispositif avant le 30 juin 2014 par le Parlement sur la base d'un rapport remis au gouvernement au plus tard le 31 décembre 2012.
3. Le Tribunal retient que le crédit d'impôt en cause est imputé sur l'impôt dû par l'entreprise, à raison d'un exercice donné, et est déterminé en tenant compte des primes d'intéressement dues aux salariés au cours de cet exercice et qu'ainsi la loi a institué un crédit d'impôt soldé au terme de chaque année. La durée de l'accord d'intéressement, telle qu'elle résulte du code du travail, est sans incidence pour l'appréciation de ces règles. Ainsi, eu égard à ces modalités de calcul, qui doivent être appréciées exercice par exercice, le législateur, en restreignant le champ d'application du crédit d'impôt, d'ailleurs de manière non rétroactive, n'a porté aucune atteinte à une espérance légitime d'obtenir un crédit d'impôt, contraire aux stipulations conventionnelles mentionnées.

*Rejet de la requête. Jugement frappé d'appel.*

*Comp. : CE, 9 mai 2012, n° 308996, Ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique c/ Société EPI, au Rec. : hypothèse où le crédit d'impôt était soldé au terme d'une période de plusieurs années, permettant aux entreprises de légitimement espérer bénéficier du dispositif sur l'ensemble de la période visée ; TA Montreuil, 6 octobre 2014, n°1305900 et 1307719, SA Vivendi : hypothèse de la délivrance d'un agrément spécifique permettant à l'entreprise d'espérer légitimement bénéficier d'un régime jusqu'au terme de l'agrément.*

**Des travaux de réhabilitation d'une tour de bureaux située dans le périmètre du quartier de la Défense peuvent-ils être regardés comme conférant à l'immeuble le caractère de propriété non bâtie pendant la durée des travaux ?**

[10 mai 2016, 2<sup>e</sup> ch., n° 1304575, SA Eurosic venant aux droits de la SA SIIC de Paris, C+](#)

**19-03-03-01**

**Travaux de réhabilitation d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dans le périmètre du quartier de la Défense – Atteinte au gros œuvre susceptible de rendre l'immeuble impropre à toute utilisation pendant la durée des travaux – Non en l'espèce.**

1. La jurisprudence du Conseil d'Etat a récemment retenu que des travaux de restructuration d'un immeuble, impliquant la conservation des seuls murs, ouvertures et toitures, et la démolition du gros œuvre interne dans une mesure telle que le bâtiment est devenu impropre à toute utilisation durant les travaux, ont pour effet de transformer l'immeuble en propriété non bâtie pendant cette période, pour l'application de la taxe foncière.
2. Saisi du cas d'une tour de bureaux située dans le périmètre du quartier de la Défense, construite en 1981, faisant l'objet dans son ensemble de travaux de réhabilitation d'ampleur en vue notamment de mettre le bâtiment aux normes techniques actuelles, et ayant entraîné des démolitions partielles de murs porteurs ou de planchers, la neutralisation d'escaliers, ainsi que le départ de tout le personnel, le Tribunal juge que les modifications apportées au gros œuvre n'ont pas été d'une ampleur telle qu'elles auraient rendu l'immeuble impropre à toute utilisation pendant la durée des travaux. En particulier, les travaux de gros œuvre peuvent être estimés à seulement 13 % du coût de l'ensemble des travaux et seules des zones très réduites de planchers ou de murs porteurs ont été affectées. L'immeuble doit donc être regardé comme n'ayant pas perdu son caractère de propriété bâtie pendant la durée des travaux et continuait à être redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant leur réalisation. De ce fait, aucune exonération temporaire en cas de reconstruction ne peut être appliquée pendant la période de deux ans suivant l'achèvement de ces travaux (article 1383 du code général des impôts).
3. Le Tribunal juge également que les travaux en cause n'occasionnent durant leur réalisation aucun changement d'affectation ou de consistance du bâtiment au sens des dispositions de l'article 1517 du même code. De même, il écarte l'application des coefficients prévus à l'article 324 AA de l'annexe III au même code pour tenir compte d'une différence dans l'état d'entretien ou d'aménagement par rapport à l'immeuble de référence au 1<sup>er</sup> janvier 1970, pendant la durée des travaux.
4. La société requérante reste donc redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties en litige durant toute la période de réalisation des travaux.

*Rejet de la requête. Jugement définitif.*

1. Cf. : CE 16 février 2015, n° 364676, SCI Royo, et n° 369862, SCI La Haie de Roses.

3. S'agissant du changement d'affectation au sens de l'article 1517 du code général des impôts, cf. CE 15 février 2016, n° 381911, SNC Cum Paritalie.

## Contrats et marchés publics

**Application de la jurisprudence « Béziers 1 » : hypothèse dans laquelle le juge écarte un contrat de la solution du litige entre ses parties, en raison d'un vice d'une particulière gravité relatif aux conditions dans lesquelles l'administration avait donné son consentement.**

[30 juin 2016, 3<sup>e</sup> ch., n° 1407191, Institut Français de Gestion, C+](#)

**39-01-01**

**Contrat administratif – Contestation de la validité du contrat soulevée par voie d'exception par un des cocontractants « Béziers 1 » – Exemple de contrat écarté de la solution du litige en raison des conditions dans lesquelles l'administration avait donné son consentement.**

Une université a émis un titre exécutoire à l'encontre d'une société commerciale en vue d'obtenir le règlement d'une créance d'un montant de 1 494 000 euros. La société en contestait le bien fondé, au motif que l'université avait renoncé au bénéfice de cette créance par la signature d'un accord transactionnel conclu entre les parties. L'université invoquait au contraire la nullité de cet accord et demandait au tribunal de l'écarter de la solution du litige.

Le tribunal fait application de la jurisprudence dite « Béziers 1 » (CE 28 décembre 2009, Commune de Béziers, n° 304802 au Rec.), selon laquelle, lorsque les parties soumettent au juge un litige relatif à l'exécution du contrat qui les lie, il incombe en principe à celui-ci, eu égard à l'exigence de loyauté des relations contractuelles, de faire application du contrat. Toutefois, dans le cas où il constate une irrégularité invoquée par une partie ou relevée d'office par lui, tenant au caractère illicite du contenu du contrat ou à un vice d'une particulière gravité relatif notamment aux conditions dans lesquelles les parties ont donné leur consentement, il doit écarter le contrat et ne peut régler le litige sur le terrain contractuel.

En l'espèce, le tribunal constate que la signature de l'accord transactionnel n'avait pas été précédée d'une délibération du conseil d'administration de l'université, alors qu'aux termes de l'article L. 712-3 du code de l'éducation, seul cet organe avait compétence pour l'approuver et en autoriser la signature. Il relève également que cet organe n'avait pas davantage été informé de la conclusion de la convention litigieuse, et ne pouvait être regardé comme l'ayant accepté tacitement par son comportement, alors que l'accord transactionnel était porteur d'un risque élevé pour les finances de l'université. Par suite, le tribunal juge que l'incompétence du signataire du contrat et les circonstances de sa conclusion ont affecté les conditions dans lesquelles l'université a donné son consentement et doivent être regardées comme d'une gravité telle que l'accord transactionnel doit être écarté du litige.

*Rejet de la requête tendant à l'annulation du titre exécutoire émis par l'université. Jugement frappé d'appel*

*Cf. : CE 28 décembre 2009, n° 304802, Commune de Béziers, au Rec. ; CE 19 avril 2013, n°340093, Chambre de commerce et d'industrie d'Angoulême, au Rec. ; CE 8 octobre 2014 n°370588, Commune d'Entraigues sur la Sorgue, aux Tables ; CAA Bordeaux 29 février 2016, n°14BX00216 ; CAA Marseille, 21 mars 2016, n°14MA01635 ;*

*Comp. : CAA Marseille, 31 mars 2014, n°11MA03072.*

## Etrangers

### **Conséquences du défaut de notification et de l'illégalité d'un décret de naturalisation rapporté**

[23 juin 2016, 5<sup>e</sup> ch, n°1506880, M. D..., C](#)

**335-005**

1. M. D..., né en Mauritanie, a demandé la nationalité française le 12 octobre 2000, en se déclarant célibataire et sans charge de famille. Un décret en date du 2 septembre 2002 l'a naturalisé. L'intéressé a ensuite engagé des démarches en vue d'obtenir la transcription d'un acte de mariage avec une ressortissante mauritanienne intervenu en 1999. Il a également informé le ministre de l'existence d'une enfant née de cette union en 2000. Face à ces mensonges, une procédure de retrait du décret de naturalisation a été engagée : l'article 27 2 du code civil prévoit que les décrets portant naturalisation peuvent être rapportés notamment « si la décision a été obtenue par mensonge », après avis conforme du Conseil d'Etat et dans un délai de deux ans après la découverte de la fraude.

Un décret du Premier ministre du 4 mai 2005 a rapporté le décret portant naturalisation de 2002 et a été publié au JORF, ainsi que le prévoit l'article 63 du décret n° 93-1362 du 30 décembre 1993.

Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que le décret ait été notifié à M. D....

2. Le 31 juillet 2015, au retour d'un voyage à l'étranger, M. D... est interpellé par les services de la police aux frontières de l'aéroport d'Orly qui lui refusent l'entrée sur le territoire français, sur le fondement des dispositions de l'article L. 213 1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile au motif que sa présence sur le territoire national constitue une menace pour l'ordre public.

3. Le tribunal annule cette décision de refus d'entrée sur le territoire français en jugeant qu'elle est entachée d'un défaut de base légale, le décret du 4 mai 2005, qui n'était pas devenu définitif faute de notification à l'intéressé, étant intervenu sans que M. D... ait été mis en mesure de présenter des observations en défense en méconnaissance des dispositions de l'article 59 du décret n° 93-1362 du 30 décembre 1993, fixant notamment les formes et la procédure contradictoire préalable à l'intervention d'un décret.

*Satisfaction totale. Jugement définitif*

---

### **Retrait d'une carte de résident d'une mère d'enfant français à la suite de la condamnation du père pour reconnaissance frauduleuse d'enfants**

[29 juin 2016, 5<sup>e</sup> ch., n°1510456, Mme J..., C+](#)

**335-01-02**

1. Mme J... est ressortissante sierra-léonaise. Son enfant, né le 3 juin 2009, s'est vu attribuer la nationalité française en raison de sa filiation avec M. S..., qui l'avait reconnu dès le 25 mai 2009.

Après avoir bénéficié de cartes de séjour temporaire en qualité de mère d'enfant français, renouvelées depuis février 2011, Mme J..., a obtenu le 10 septembre 2014 une carte de résident en qualité de mère d'un enfant français,

Se fondant sur un jugement, rendu par la 14<sup>ème</sup> chambre du Tribunal correctionnel de Paris, le préfet du Val d'Oise lui a retiré cette carte de résident par un arrêté en date du 23 juin 2015.

Le motif de la décision attaquée repose sur la fraude à l'origine de l'obtention de ce titre de séjour : ce jugement pénal a déclaré M. S..., ressortissant français, coupable d'avoir facilité l'entrée, la circulation et le séjour irréguliers en France de 18 personnes, dont Mme J..., en s'étant livré à des reconnaissances frauduleuses d'enfants entre 2008 et 2013.

2 Le tribunal annule la décision de retrait au motif qu'elle méconnaît les stipulations de l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales en estimant que le retrait de la carte de résident, sans attribution d'un autre titre de séjour, porte au respect de la vie privée et familiale de la requérante une atteinte disproportionnée à la fraude qui lui est reprochée, dès lors que Mme J. séjourne habituellement en France depuis l'année 2000, travaille dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée en qualité d'agent de propreté et, outre son enfant né en 2009, est également mère de jumeaux, nés, le 11 juin 2006, d'un père « ayant la qualité de résident sur le territoire français ». Le tribunal juge également que l'exécution de son jugement n'implique pas la restitution à Mme J... de la carte de résident dont elle était titulaire, puisque obtenue par fraude, mais la délivrance d'une carte de séjour temporaire portant la mention « vie privée et familiale ».

*Satisfaction totale. Jugement définitif*

# Logement

## **Prélèvement versé au titre du non respect du quota de réalisation de logements sociaux prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation - Déduction des moins values de valeur locative de baux emphytéotiques - Conditions**

[5 juillet 2016, 6<sup>e</sup> ch. n°1407784, Commune de Saint-Prix, C+](#)

### **38-04**

Dans le cadre des dispositions de l'article R. 302-17 du code de la construction et de l'habitation, la commune de Saint-Prix avait adressé au préfet, au titre de l'année 2012, un état déclaratif des dépenses déductibles du prélèvement prévu à l'article L. 302-7, incluant des moins values de valeur locative annuelles de trois baux emphytéotiques consentis par la commune pour un euro par an, conclus en 1998, 2006 et 2008.

Par arrêté du 21 février 2014, le préfet du Val d'Oise a refusé de prendre en compte ces déductions aux motifs qu'il résultait des dispositions des articles L. 302-7, R. 302-16 et R. 302-17 du code de la construction et de l'habitation, que ces moins-values de valeur locative ne pouvaient pas être prises en compte de façon reductible et ne l'étaient que lorsqu'elles étaient présentées dès la signature du bail, de manière globale sans rétroactivité. Il a ainsi fixé le montant du prélèvement dû par la commune au titre de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, en excluant les déductions demandées.

Les dispositions de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation instaurent un mécanisme contraignant tendant à sanctionner financièrement les communes n'ayant pas réalisé l'objectif de mixité sociale posé par les dispositions aujourd'hui codifiées à l'article L. 302-5 du même code, par un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Néanmoins, les dispositions des alinéas 3 et suivants de cet article prévoient la déduction, de ce prélèvement, de certaines dépenses ou moins-values supportées par la commune pour atteindre ces objectifs de mixité sociale.

Ainsi le prélèvement peut notamment être diminué du montant des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines

Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique pour la réalisation de logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L. 302-7 précisent que le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.

L'article R. 302-17 prévoit que les communes déclarent les moins values qu'elles ont effectivement supportées au titre de l'exercice précédent. Néanmoins cet article renvoie à l'article R. 302-16 qui détaille les dépenses et les moins-values qui peuvent être déduites, au nombre desquelles figurent au 3<sup>o</sup> les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de la cession, par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, sans pour autant apporter de précisions quant à la déduction des moins values locatives en cas de bail emphytéotique.

Le tribunal a estimé, ne se fondant sur la jurisprudence du CE (Conseil d'Etat 8 décembre 1999 n° 168665, R.,) que la mise à disposition d'un bien immeuble par une collectivité, par bail

emphytéotique valait cession pour le preneur d'un droit réel immobilier et que pour évaluer la moins-value de cession d'un tel droit, la capitalisation des loyers du bail emphytéotique devait se calculer non année par année, mais sur toute la durée du bail et à la date de sa signature. Elle en déduit en conséquence que seul le montant capitalisé du loyer sur toute la durée du bail emphytéotique, signé l'année précédent la déclaration, pouvait être pris en compte, avec possibilité lorsque ce montant est supérieur au prélèvement d'une année d'en reporter la déduction du surplus sur les deux années suivantes, dans les conditions posées à l'article L. 302-7 et en a déduit que la commune ne pouvait imputer sur le montant dû au titre de 2012 une fraction de la moins-value des baux emphytéotiques conclus en 1998, 2006 et 2008.

*Rejet de la requête. Jugement définitif ?*

## Urbanisme

### **Peut-on préempter un bien issu d'un programme d'accès sociale à la propriété au motif que la revente du bien donne lieu à une plus value ?**

[22 juillet 2016, 1<sup>ère</sup> ch. et 6<sup>e</sup> ch. réunies, n°1407488, Mme A... et autres, C](#)

**Droit de préemption – Motifs – Politique locale de l'habitat - Préemption de toute revente d'immeuble issu d'un programme d'accès sociale à la propriété qui donne lieu à la réalisation d'une plus value –**

La commune de Nanterre avait participé au financement d'opérations de constructions de logements destinés à être vendus à des ménages aux revenus ne leur permettant pas d'accéder à la propriété dans le marché immobilier privé : ce programme d'accès sociale à la propriété proposait donc des appartements à des prix inférieurs au prix du marché.

Des bénéficiaires de ce programme ont décidé de revendre l'appartement qu'ils avaient pu acheter, et à cette occasion ils avaient conclu une promesse de vente de l'appartement pour un prix de 330 000 €, nettement supérieur au prix d'achat.

La commune de Nanterre a décidé d'exercer son droit de préemption sur cette vente, à un prix de 271 000 €, inférieur à l'estimation des Domaines qui évaluait le prix du bien à 378 000 €, afin de faire obstacle à la réalisation d'une plus value par les bénéficiaires du programme d'accès sociale à la propriété.

Le tribunal relève que la décision de préemption repose sur l'unique critère du prix de revente par rapport au prix d'achat et a une visée exclusivement anti-spéculative, ayant pour objet de compenser l'insuffisance de clauses protectrices dans le contrat de vente conclu avec les requérants dont les clauses anti-spéculatives ne pouvaient être mises en œuvre. Il juge que l'usage du droit de préemption afin de s'opposer, sur le seul critère du prix, à des ventes portant, comme en l'espèce, sur des logements ayant été acquis dans le cadre d'une accession aidée ne constitue pas une action susceptible de fonder légalement une décision de préemption au sens des dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme. Cette décision de préemption ne peut donc, en l'état, participer d'une politique locale de l'habitat au sens des dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. La décision de préemption est donc illégale dès lors qu'elle ne répond pas à une opération d'aménagement au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme.

*Annulation totale. Jugement frappé d'appel*

## Suivi des décisions publiées dans la lettre

- TA Cergy-Pontoise, 19 décembre 2013, n°1107374, M. L..., [Lettre n°15, p. 16](#),  
**point de droit confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 21 janvier 2016, n°14VE00546, Commune de Neuilly sur Seine c/ M. L... Arrêt définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 23 décembre 2013, n°1200660-1207257, Sortir du nucléaire,  
[Lettre n°15, p. 20](#),  
**confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 3 décembre 2015, n°14VE00815 et n°14VE00814, Sortir du nucléaire. Arrêt Définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 17 juillet 2014, n°1206904, SARL Dispro France, [Lettre n°16, p. 5](#),  
**confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 19 juillet 2016, n°14VE02842, SARL Dispro France. Arrêt définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 24 juillet 2014, n°1202501, M. L..., [Lettre n°16, p. 9](#),  
**confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 10 mai 2016, n°14VE02806, M. L... Frappé de pourvoi)
- TA Cergy-Pontoise, 6 novembre 2014, n°1303189, SA Arthur, [Lettre n°16, p. 6](#),  
**point de droit confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 21 juin 2016, n°14VE03679, SA NR 21. Arrêt définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 4 mars 2015, n°1402088, Sté Publications du Nouvel Economiste,  
[Lettre n°17, p. 13](#),  
**annulé en appel**  
(CAA Versailles, 29 mars 2016, n°15VE01482, Société nouvelle du Nouvel Economiste. Arrêt définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 5 mars 2015, n°1300812, Mme R..., [Lettre n°17, p. 4](#),  
**confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 21 juin 2016, n°15VE00796, Mme R... Arrêt définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 21 mai 2015, n°1304937, SARL Vediaud c/ Commune de Clamart, [Lettre n°18, p. 11](#),  
**désistement acté en appel**  
(CAA Versailles, 18 février 2016, n°15VE02092, SARL Vediaud Publicité. Arrêt définitif)
- TA Cergy-Pontoise, 1<sup>er</sup> décembre 2015, n°1507946, SAS Avaya France, [Lettre n°20, p. 15](#),  
**confirmé en appel**  
(CAA Versailles, 14 avril 2016, n°16VE00282, Société Avaya France. Frappé de pourvoi)

**Cette publication est disponible à l'adresse suivante :**

<http://cergy-pontoise.tribunal-administratif.fr/A-savoir/Lettre-du-tribunal/La-lettre-du-tribunal-administratif-de-Cergy-Pontoise>

**ISSN 2110-6029 X**

**Directeur de publication :** Mme Brigitte PHEMOLANT

**Comité de rédaction :** M. Stéphane CARRERE, Mme Christine COURAULT, M. Christophe RADUREAU, M. Marc FREMONT, Mme Manon HAMEAU, Mme, Isabelle SERVE, Mme Catherine JOLY

**Documentation :** M. François LEMAITRE

**Contact :**

[documentation.ta-cergy-pontoise@juradm.fr](mailto:documentation.ta-cergy-pontoise@juradm.fr)

**Téléphone :** 01.30.17.45.22

**Télécopie :** 01.30.17.34.59

**Photographie :** © Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

---

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE**  
2-4, Boulevard de l'Hautil 95027 Cergy-Pontoise cedex.