

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

SL

N°1405982

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI MACHA et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Karaoui
Rapporteur

Le tribunal administratif de Melun

Mme Edert
Rapporteur public

(1ère chambre)

Audience du 24 février 2017
Lecture du 17 mars 2017

C+

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés, le 27 juin 2014, le 11 juin 2015, le 23 avril 2016, le 6 septembre 2016 et le 13 février 2017 sous le n° 1405982, la SCI Macha et M. B... A..., représentés par Me Billioud-Ponson, et M. et Mme C..., représentés par Me Kohen, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n°2014-5201 du 18 avril 2014 par lequel le préfet-du-Val-de-Marne a autorisé la création de l'association syndicale autorisée (ASA) des propriétaires de l'Ile de Beauté à Nogent-sur-Marne ;

2°) de condamner l'Etat à leur verser une somme de 10 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi qu'aux entiers dépens.

3°) de condamner le préfet et le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) à leur rembourser la somme de 6 964,54 euros au titre des sommes indument réglés à l'ASA des propriétaires de l'Ile de Beauté à Nogent-sur-Marne ;

4°) d'ordonner le remboursement des frais d'enquête publique par le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) ;

5°) de dire que les avis des sommes à payer des 4 avril 2016, 20 décembre 2016 et 5 janvier 2017, pris par l'ASA, sont devenus sans objet.

Ils soutiennent qu'ils ont qualité pour agir et que l'arrêté attaqué est :

- entaché d'une irrégularité de la saisine du préfet aux fins de constitution de l'ASA : le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) n'avait pas la qualité de propriétaire tel que prévue par l'article 11 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ; l'information préalable n'a été réalisée qu'à destination des membres de ce syndicat et non à l'ensemble des propriétaires ; la condition de majorité des propriétaires concernés prévue par l'article 14 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 n'était pas remplie ;

- entaché d'illégalité du fait des vices affectant la régularité de l'enquête publique préalable : le courrier du 17 septembre 2013 du préfet-du-Val-de-Marne informant les propriétaires de l'Ile-de-Beauté de l'ouverture d'une enquête publique ne comportait pas les annexes avec le plan périmétral et le tableau reprenant la liste des parcelles ; les arrêtés du 29 août 2013 et du 17 septembre 2013 portant ouverture d'enquête publique indiquent que l'enquête est relative au projet de transformation du syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) à Nogent-sur-Marne en une association syndicale autorisée (ASA), et que l'arrêté du 17 septembre 2013 a entraîné une modification significative du projet qui aurait nécessité une nouvelle enquête publique ;

- entaché d'illégalité en raison de l'irrégularité de l'avis du commissaire enquêteur ; le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont irréguliers dans la mesure où l'enquête a été réalisée sur la base de documents erronés et qu'une étude d'impact sur l'environnement aurait dû être réalisée conformément à l'article R.123-1 du code de l'environnement ; certains propriétaires ont été induits en erreur sur le caractère insulaire des terrains inclus dans le périmètre du projet d'association syndicale autorisée ; ils ont demandé au commissaire enquêteur de les exclure de l'association syndicale autorisée ; le commissaire-enquêteur n'a pas effectué de visite des lieux ;

- irrégulier en ce que les projets de statuts de l'association syndicale autorisée de l'Ile-de-Beauté ne fixent pas ses modalités de financement et les clés de répartition des charges en méconnaissance des dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2014 ;

- illégal dès lors que le préfet a procédé à la transformation du syndicat des propriétaires existant en une association syndicale autorisée et procédé au transfert des droits et obligations du syndicat des propriétaires vers l'association syndicale ;

- illégal en ce que la création de l'association ne comporte pas d'intérêt général et au regard du périmètre retenu ;

- est entaché d'erreur d'appréciation ;

- est entaché d'un détournement de procédure.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 31 juillet 2014 et le 21 octobre 2016, le préfet du Val-de-Marne conclut au rejet de la requête.

Il soutient que :

- la SCI Macha est dépourvue d'intérêt à agir ;

- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires enregistrés le 25 juin 2015 et le 20 février 2017, l'association syndicale

autorisée (ASA) des propriétaires de l'Ile de Beauté à Nogent-sur-Marne, représentée par la SCP Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable pour tardiveté ;
- les conclusions tendant à déclarer sans objet les titres de recette du 5 janvier 2017 et du 20 décembre 2016 sont également irrecevables et il n'y plus lieu à statuer sur le titre de recette du 24 avril 2016 dès lors qu'un nouveau titre a été émis ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
- le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement est susceptible d'être fondé sur le moyen d'ordre public tiré de l'irrecevabilité des conclusions de la requête tendant à ordonner le remboursement des frais de l'enquête publique par le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) et de condamner le préfet et le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) à rembourser la somme de 6 964,54 euros au titre des sommes indument réglés à l'ASA des propriétaires de l'Ile de Beauté, de telles conclusions ayant été présentées postérieurement à l'expiration du délai de recours contentieux.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Karaoui,
- les conclusions de Mme Edert, rapporteur public,
- les observations de Me Billioud, représentant la SCI Macha et M. A...,
- et les observations de Me Floquet, représentant l'ASA des copropriétaires de l'Ile de Beauté.

1. Considérant que les bâtiments de l'Ile-de-Beauté sont édifiés sur un terrain privatif d'une superficie de 43 hectares sur la commune de Nogent-sur-Marne compris entre la Marne et un petit bras non navigables de la rivière, rattaché aux berges depuis le comblement de ce bras mort en 1968, puis aménagé en promenade publique ; que l'Ile-de-Beauté figure sur un projet de plan local d'urbanisme (PLU) en zone patrimoniale remarquable renforcée des bords de Marne et comporte un ensemble urbain remarquable ; qu'elle compte 42 propriétaires de maisons individuelles qui sont desservies par une voie privée dénommée « Ile-de-Beauté », qui étaient pour la plupart réunis en une association dénommée le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) ayant pour objet la gestion des équipements communs de l'ensemble immobilier ; que suite à des difficultés de fonctionnement de ce syndicat, certains propriétaires par l'intermédiaire du président de ce syndicat, ont saisi par un courrier du 10 avril 2013, le préfet du Val-de-Marne d'une demande de création d'une association syndicale autorisée (ASA) en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 : que par un arrêté n°2013/2541 du 29 août 2013 modifié par un arrêté n°2013/2013 du 17 septembre 2013, le préfet du-Val-de-Marne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de constitution d'une association syndicale autorisée (ASA) par les propriétaires de l'Ile-de-Beauté à Nogent-sur-Marne et ayant pour but de définir le périmètre de la future association et de vérifier l'existence de l'intérêt général ; que cette enquête publique a eu lieu du 1^{er} octobre au 31 octobre 2013 ; que le commissaire-enquêteur a rendu son rapport le 15 novembre 2013 ; que par un arrêté du 18 avril 2014, le préfet du-Val-de-Marne a autorisé la création de l'association syndicale autorisée (ASA) des propriétaires de l'Ile-de-Beauté à Nogent-sur-Marne ayant pour objet de réaliser les actes de gestion de la voie de circulation permettant l'accès à chacune des propriétés incluses dans le périmètre de cette association syndicale, de son éclairage, des portails automatiques d'accès, de la maison du gardien, du chemin, du personnel, des réseaux communs de desserte des propriétés, ainsi que l'établissement des règlements nécessaires à cette gestion et de veiller à leur respect ; que les requérants demandent l'annulation de cet arrêté ;

Sur l'intervention volontaire de l'association syndicale de l'Ile-de-Beauté :

2. Considérant que la décision à rendre est susceptible de préjudicier aux droits de l'association syndicale de l'Ile-de-Beauté ; que, par suite, son intervention, par laquelle elle s'associe aux conclusions et motifs développés en défense par l'Etat, est recevable ;

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

S'agissant de la tardiveté de la requête :

3. Considérant qu'aux termes de l'article 13 du décret du 3 mai 2006 susvisé : « *L'arrêté préfectoral autorisant la création de l'association syndicale est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. L'arrêté ainsi que les statuts de l'association sont affichés dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association dans un délai de quinze jours à compter de la date de publication de l'arrêté. Il est publié au fichier immobilier du lieu de situation des biens en application de l'article 36-2 du décret du 4 janvier 1955 susvisé et de l'article 73 du décret du 14 octobre 1955 susvisé et selon les règles applicables en matière de publicité foncière. Les frais de cette publication sont à la charge de l'association. Il est notifié aux membres de l'association dans les conditions prévues à l'article 9 du présent décret. (...)* » ; que selon l'article R. 421-1 du code de justice administrative :

« (...) la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification (...) de la décision attaquée (...) » ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier que M. A..., gérant de la SCI Macha, a reçu notification de l'arrêté attaqué le 29 avril 2014 ; qu'il ne ressort d'aucune des mêmes pièces que la notification de cet arrêté aurait été faite à une date antérieure aux époux C... ; qu'ainsi, la fin de non-recevoir opposée par l'association syndicale de l'Ile-de-Beauté tirée de la tardiveté de la requête ne peut qu'être rejetée ;

S'agissant de l'intérêt à agir de la SCI Macha :

5. Considérant que la SCI Macha dont le gérant est M. A..., est propriétaire d'un bien immobilier situé au 16-17 « Ile-de-Beauté » et qu'elle a, en cette qualité, un intérêt suffisant à contester l'arrêté attaqué ; que la fin de non-recevoir opposée par le préfet du Val-de-Marne et tirée du défaut d'intérêt pour agir de la SCI Macha ne peut être accueillie ;

Sur les conclusions tendant à l'annulation de l'arrêté du 18 avril 2014 :

S'agissant du périmètre de l'association syndicale autorisée et de l'erreur d'appréciation :

6. Considérant qu'aux termes de l'article 1 de l'ordonnance du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaire précitée / « *Peuvent faire l'objet d'une association syndicale de propriétaires la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :/ a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;/b) De préserver, de restaurer ou d'exploiter des ressources naturelles ;/c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;/d) De mettre en valeur des propriétés.* » ;

7. Considérant que les requérants contestent le périmètre de l'association syndicale autorisée en soutenant notamment que les propriétés concernées constituent plusieurs ensembles, qu'elles ne sont pas d'un seul tenant, que certaines propriétés sont enclavées, que certains propriétaires auraient dû être inclus dans l'association syndicale, que cela constitue une rupture d'égalité des citoyens devant la loi et que certaines propriétés non incluses dans l'association syndicale seront isolées ;

8. Considérant que selon l'article 3 de la décision attaquée : « *L'association syndicale autorisée des propriétaires de l'Ile de Beauté à Nogent-sur-Marne a pour objet la gestion : / - de la voie de circulation située à côté du bras mort de la Marne et permettant l'accès à chacune des propriétés / - de l'éclairage de la voie de circulation / - des portails automatiques d'accès / - de la maison du gardien / - du chemin dit de contre-halage situé le long du grand bras de la Marne / - du personnel assurant la gestion quotidienne des éléments d'équipement commun / - des réseaux communs de desserte des propriétés des membres de l'ASA et l'établissement à cet effet de ce qui précède de tous règlements et veiller à leur respect.* » ; que la décision par laquelle l'autorité administrative décide de la création d'une association syndicale autorisée doit, sous le contrôle du juge, et en se fondant sur l'enquête publique prescrite par les dispositions de l'article 12 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, déterminer le périmètre de l'association en fonction de la situation des fonds au regard de l'objet de la mission qui lui est confiée ;

9. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du rapport du commissaire-enquêteur que l'enquête publique a défini le périmètre de la future association incluant les 42 propriétaires de l'Ile-de-Beauté en excluant les parcelles cadastrées n° AC 120, 121, 128, et 133 au motif qu'avant le comblement du bras mort de la Marne à la fin des années soixante, ces propriétés n'étaient accessibles que par le bras non navigable de la Marne et étaient reliées à l'Ile-de-Beauté par quatre petits ponts, qui ont, par la suite, été remplacés par des portes franchissant la grille de l'ensemble immobilier ; que l'expert indique que ces quatre propriétés, qui bénéficiaient dès avant le comblement du bras mort de la Marne d'un droit d'usage du chemin de l'île de Beauté, n'ont aucun accès par les avenues du Val de Beauté et Smith Champion et qu'elles sont reliées aux réseaux communs qui passent sur et sous ce chemin qui demeure, pour les propriétaires de ces terrains, le seul moyen d'accéder en voiture à leurs propriétés ; qu'ainsi, les quatre parcelles en cause sont, au même titre que les parcelles qui ont été incluses dans le périmètre de l'association syndicale autorisée, directement intéressées par la mission qui lui a été confiée ; que, dès lors, en omettant de les inclure dans ce périmètre, le préfet du Val-de-Marne a entaché d'erreur d'appréciation son arrêté portant création de l'association syndicale autorisée de l'Ile-de-Beauté ;

10. Considérant qu'il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que l'arrêté n°20145201 du 18 avril 2014 par lequel le préfet du Val-de-Marne a autorisé la création de l'association syndicale autorisée (ASA) des propriétaires de l'Ile de Beauté à Nogent-sur-Marne doit être annulé ;

Sur les autres conclusions

11. Considérant que les requérants ont demandé, par mémoire enregistré le 6 septembre 2016, le remboursement des frais de l'enquête publique par le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) et de condamner le préfet et le syndicat des propriétaires de l'Ile-de-Beauté (SPIB) à rembourser la somme de 6 964,54 euros au titre des sommes indument réglés à l'ASA des propriétaires de l'Ile de Beauté ; que ces conclusions ne faisaient pas l'objet du recours présenté par les requérants le 27 juin 2014 ; qu'elles sont par suite nouvelles et, partant, irrecevables, dans le cadre de la présente instance ; qu'elles doivent dès lors être rejetées ;

12. Considérant en outre, que le présent jugement, eu égard à ses motifs, n'implique pas de dire que les avis des sommes à payer des 4 avril 2016, 20 décembre 2016, 5 janvier 2017, pris par l'ASA, sont devenus sans objet ; que ces conclusions doivent être rejetées ;

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

13. 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. (...)* » ;

14. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante de la présente instance, la somme que demande l'ASA de l'Ile de Beauté au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de l'Etat (préfet-du-Val-de-Marne) la somme de 1 200 euros qu'il versera, d'une part, à la SCI Macha et, d'autre part, à M. et Mme C... au titre des mêmes frais ;

Sur les conclusions tendant à la condamnation de l'Etat aux entiers dépens :

15. Considérant que les requérants n'établissent pas avoir exposé des dépens dans la présente instance ; que par suite ces conclusions ne peuvent qu'être rejetées ;

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'intervention de l'association syndicale autorisée de l'Ile-de-Beauté à Nogent-sur-Marne est admise.

Article 2 : L'arrêté du 18 avril 2014 est annulé.

Article 3: L'Etat (préfet du-Val-de-Marne) versera à la SCI Macha, la somme de 1 200 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : L'Etat (préfet du-Val-de-Marne) versera à M. et Mme C... la somme de 1 200 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5: Les conclusions de l'association syndicale autorisée de l'Ile-de-Beauté à Nogent-sur-Marne tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 7 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Macha, à M. B... A..., à M. et Mme C..., au préfet du Val-de-Marne et à l'association syndicale des propriétaires de l'Ile-de-Beauté.

Délibéré après l'audience du 24 février 2017, à laquelle siégeaient :

M. Meyer, président,
M. Karaoui, premier conseiller,
Mme Dégardin, conseiller

Lu en audience publique le 17 mars 2017.

Le rapporteur,

Le président,

J. KARAOUI

E. MEYER

Le greffier,

J. DUGOURD

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

J. DUGOURD