

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MARSEILLE

N°1008091

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Indivision RAFFINI PERRIER-CORNET

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Thiele

Juge des référés

Le juge des référés

Ordonnance du 12 janvier 2011

Vu la requête enregistrée le 16 décembre 2010, présentée pour M. Fernand RAFFINI, Mme Rose-France PERRIER-CORNET épouse BONET, et Mme Mireille PERRIER-CORNET épouse PAPIRI, formant l'indivision RAFFINI PERRIER-CORNET, par Me Philippe Boulisset, avocat ; les requérants demandent au juge des référés de suspendre l'exécution de l'arrêté en date du 23 novembre 2010 par lequel le maire de la commune d'Aix-en-Provence s'est opposé à la déclaration préalable de division foncière présentée par M. Fernand RAFFINI en vue de la division d'un terrain bâti en trois lots dont deux à bâtir, d'enjoindre à la commune d'Aix-en-Provence de prendre une nouvelle décision dans un délai de 15 jours, et de condamner la commune à leur payer la somme de 3000 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

Les requérants soutiennent :

- sur l'urgence : qu'ils sont dans l'obligation de payer des droits de succession d'un montant de 228 877 euros ; qu'ils ont obtenu un paiement échelonné mais sont dans l'impossibilité de régler cette somme en raison du caractère peu liquide de l'actif successoral et de leurs revenus insuffisants ; que les opérations immobilières envisagées revêtent donc pour eux un caractère stratégique ;

- sur la légalité : que l'arrêté fait une inexacte application des dispositions des articles L.442-2 et R.421-19 du code de l'urbanisme, dès lors que la division ne crée pas plus de deux lots à construire ; que, contrairement à l'article R.315-1 du code de l'urbanisme antérieurement en vigueur, l'article R.421-19 ne prévoit pas le cas où un bâtiment non autorisé existerait sur le terrain faisant l'objet de la division ; que l'article R.442-2 a) du code de l'urbanisme exclut du décompte les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

Vu l'arrêté dont il est demandé la suspension ;

Vu le mémoire en défense enregistré le 7 janvier 2011, présenté pour la commune d'Aix-en-Provence, par Me Jean-Pierre Guin, avocat ; la commune conclut au rejet de la

requête et à la condamnation de M. RAFFINI à lui payer la somme de 2500 euros en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

La commune soutient :

- sur l'urgence : que les requérants n'apportent pas la preuve de l'illiquidité de l'actif successoral ; que M. RAFFINI, qui ne verse pas ses propres avis d'imposition sur le revenu, mais seulement ceux de ses filles, ne démontre pas que ses revenus ne lui permettraient pas de pallier l'impécuniosité de ses filles ; que Mme PERRIER-CORNET épouse PAPIRI ne mentionne pas l'intégralité de ses revenus, étant relevé qu'elle est domiciliée à Rome et n'est imposée en France qu'à raison de ses revenus patrimoniaux ; que les revenus patrimoniaux des deux filles de M. RAFFINI démontrent l'existence d'un patrimoine qui leur permettrait d'assurer le paiement des droits de succession ;

- sur la légalité : que la commune pouvait légalement considérer le bâtiment construit sur le terrain devant être divisé comme inexistant ; que l'article L.442-1 du code de l'urbanisme ne faisant plus référence au nombre de terrains issus de la division foncière, la division projetée est bien constitutive d'un lotissement et doit être refusée en application des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicables à la zone NBI ;

Vu le mémoire enregistré le 10 janvier 2011, présenté pour M. Fernand RAFFINI, Mme Rose-France PERRIER-CORNET épouse BONET, et Mme Mireille PERRIER-CORNET épouse PAPIRI, qui maintiennent leurs conclusions par les mêmes moyens ;

Ils soutiennent en outre :

- sur l'urgence : que les supputations de la commune sur leur situation financière est contredite par l'échelonnement du paiement des droits de succession accordé par le Trésor Public ;

- sur la légalité : que les dispositions par lesquelles le règlement de la zone NBI interdit les lotissements sont illégales car les documents d'urbanisme ne peuvent porter que sur des règles de fond et pas sur des procédures ;

Vu le recours au fond enregistré le 16 décembre 2010 sous le numéro 1008090 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> avril 2010 par laquelle le président du tribunal a désigné M. Thiele, premier conseiller, pour statuer sur les demandes de référé ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir, au cours de l'audience publique du 12 janvier 2011, lu son rapport et entendu :

- les observations de Me Boullisset pour les requérants ; Me Boullisset reprend et développe ses écritures ;

- les observations de Me Guin pour la commune d'Aix-en-Provence ; Me Guin reprend et développe ses écritures ; il observe en outre qu'un plan d'occupation des sols peut interdire les lotissements dans certaines zones, cette interdiction ne pouvant être ramenée à une dimension procédurale ;

Après avoir prononcé la clôture de l'instruction à l'issue de l'audience ;

Considérant que M. RAFFINI, souhaitant procéder à la division d'un terrain bâti de 10 409 mètres carrés issu de la succession de son épouse décédée et dont il a hérité en indivision avec ses deux filles, a présenté une déclaration préalable ; que, par arrêté du 24 mars 2010, le maire d'Aix-en-Provence s'est opposé à cette déclaration préalable au motif que le bâtiment existant sur le terrain n'avait jamais été autorisé et qu'en l'absence de régularisation de cette construction, l'article L.111-12 du code de l'urbanisme faisait obstacle à la division déclarée ; que, par ordonnance n°1005935 du 25 octobre 2010, le juge des référés de céans a suspendu l'exécution de cette décision au motif que le moyen tiré de ce que l'article L.111-12 n'était pas applicable aux déclarations préalables de division foncière était propre à créer un doute sérieux sur la légalité de la décision, et enjoint à la commune d'Aix-en-Provence de prendre une nouvelle décision dans un délai d'un mois ; que toutefois, par arrêté du 23 novembre 2010, le maire s'est à nouveau opposé à cette déclaration préalable au motif que, à défaut de régularisation du bâtiment existant sur le terrain à diviser, l'opération de division projetée ne pouvait être regardée que comme envisageant la réalisation de trois lots constructibles en vue de l'implantation de bâtiments et, prévoyant la réalisation d'une voie de desserte des lots, nécessitait donc la délivrance d'un permis d'aménager ;

#### Sur les conclusions à fin de suspension :

Considérant qu'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 (...) » ;

Considérant, d'une part, que la condition liée à l'urgence ne peut être regardée comme remplie que si l'exécution de l'acte attaqué porte atteinte de manière suffisamment grave et immédiate à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre ; que la notion d'urgence ainsi définie doit s'apprécier, objectivement et compte tenu de l'ensemble des circonstances de chaque espèce, à la date à laquelle le juge des référés statue ; que les requérants, qui sont le veuf et les deux filles nées d'un premier mariage de Mme Raffini, demandent au juge des référés d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté par lequel le maire de la commune d'Aix-en-Provence s'est opposé à la déclaration préalable déposée en vue de lotir un terrain supportant déjà une construction et figurant à l'actif de la succession de Mme Raffini ; que, pour se prévaloir d'une situation d'urgence, les requérants mettent en avant la nécessité de réaliser rapidement les projets que permettra cette opération de lotissement compte tenu de l'importance des droits de succession réclamés aux deux dames Perrier-Cornet, héritières de leur mère ; qu'il est constant que les droits de succession exigés de Mme PERRIER-CORNET épouse BONET et de Mme PERRIER-

CORNET épouse PAPIRI s'élèvent pour chacune à 106 406 euros, soit, après acceptation par le Trésor d'un paiement fractionné, une charge annuelle pour chacune de 10 080 euros alors que les revenus annuels de leur foyer respectif s'élèvent pour la première à un peu moins de 12 000 euros et pour la seconde à moins de 7 000 euros ; que la commune d'Aix-en-Provence ne peut utilement arguer de ce que M. RAFFINI n'a produit à l'instance aucun élément relatif à ses revenus et à son patrimoine, dès lors que sa situation économique est sans effet sur celles de ses belles-filles à l'égard desquelles il n'a aucune obligation légale ; que, dans ces conditions, et alors que la commune d'Aix-en-Provence ne se prévaut d'aucun motif d'intérêt général, les requérants justifient de l'existence d'une situation d'urgence ; que si la commune soutient que les filles de M. RAFFINI disposent d'un patrimoine immobilier et, pour l'une d'elles, d'un patrimoine financier, cette seule indication ne suffit pas à remettre en cause ~~l'existence d'une situation d'urgence du fait, d'une part, du caractère peu liquide de leur~~ patrimoine immobilier et, d'autre part, de la circonstance que les revenus issus de ces patrimoines constituant la principale source de revenus connue de ces personnes, la liquidation dudit patrimoine les exposerait à des difficultés financières ;

Considérant, d'autre part, qu'en l'état de l'instruction, l'unique moyen de la requête, tiré de ce qu'en s'opposant à la déclaration présentée par M. RAFFINI au motif qu'il aurait dû déposer non pas une simple déclaration préalable de division foncière mais une demande de permis d'aménager, le maire de la commune d'Aix-en-Provence a fait une inexacte application des dispositions combinées des articles L.442-2, R.421-19 et R.442-2 du code de l'urbanisme qui n'imposent une telle demande que dans le cas d'une division d'un terrain en plus de deux lots à bâtir, est propre à créer un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté attaqué, le lot C servant d'assiette à un bâtiment déjà bâti ne pouvant être considéré comme un terrain à bâtir au sens de ces dispositions ; que la demande de substitution de motif présentée par la commune d'Aix-en-Provence, tirée de ce que le règlement de la zone NB interdit tout lotissement, ne peut être accueillie dès lors que la division foncière déclarée ne peut être regardée comme un lotissement au sens de la définition qu'en donnait l'article R.315-1 du code de l'urbanisme au moment où ces dispositions ont été approuvées par le conseil municipal d'Aix-en-Provence ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander la suspension de l'arrêté attaqué ;

Sur l'application de l'article L.911-2 du code de justice administrative :

Considérant qu'aux termes de l'article L.911-2 du même code : « Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une nouvelle instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette décision doit intervenir dans un délai déterminé » ; que la présente décision implique que le maire de la commune d'Aix-en-Provence instruisse à nouveau la déclaration de M. RAFFINI ; qu'il y a lieu de lui faire injonction de prendre une nouvelle décision dans un délai d'un mois à compter de la notification de la présente ordonnance ;

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

Considérant que les dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les requérants soient condamnés à payer quelque somme que ce soit à la commune d'Aix-en-Provence en remboursement des frais exposés par elle et

non compris dans les dépens ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de condamner la commune d'Aix-en-Provence en application de ces dispositions ;

ORDONNE :

Article 1 : L'exécution de l'arrêté en date du 23 novembre 2010 par lequel le maire de la commune d'Aix-en-Provence s'est opposé à la déclaration préalable de division foncière présentée par M. RAFFINI est suspendue.

Article 2 : Il est enjoint au maire de la commune d'Aix-en-Provence, sur le fondement de l'article L.911-2 du code de justice administrative, d'examiner à nouveau la déclaration préalable présentée par M. RAFFINI et de se prononcer sur celle-ci dans un délai d'un mois à compter de la notification de la présente ordonnance.

Article 3 : Le surplus des conclusions présentées par les différentes parties à l'instance est rejeté.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Fernand RAFFINI, Mme Rose-France PERRIER-CORNET épouse BONET, Mme Mireille PERRIER-CORNET épouse PAPIRI, et à la commune d'Aix-en-Provence.

Fait à Marseille, le 12 janvier 2011,

Le juge des référés,

Signé

R. THIELE

La République mande et ordonne au préfet des Bouches du Rhône 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,

Greffier en chef,

Le greffier,

