

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
30	23	28
Date de la convocation		
19/02/2026		
Date d'affichage		
19/02/2026		

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS**
du Conseil de la COMMUNAUTE DE
COMMUNES du
"PAYS ENTRE LOIRE ET RHONE"
Séance du **jeudi 5 Mars 2026 (20h)**
À SAINT-SYMPHORIEN DE LAY
L'an deux mille vingt six
et le cinq mars à vingt heures

Le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul CAPITAN, Président.

Etaient présents :

JUSSELME Jean-Paul (Chirassimont), CAPITAN Jean-Paul (Cordelle), LIEVRE Céline (Croizet sur Gand), NEYRAND Jean-François (Fourneaux), GIRAUD Jean-Marc (Lay), FOURNEL Béatrice (Machézal), GIVRE Dominique (Neaux), DAVID Blandine, DOTTO Luc, ROFFAT Hubert (Neulise), BRUN Charles (Pradines), DAUVERGNE Jean-François, LAIADI Benabdallah (Régny), GIRARDIN Jean-Michel, REULIER Serge (St Cyr de Favières); COQUARD Romain, GRIVOT Vincent, PRAST Lionel (St Just la Pendue), PERRIN Gérald (St Priest la Roche), GEAY Dominique, MARTEIL Frédéric, (St Symphorien de Lay), CRIONAY Timothée (St Victor sur Rhins), BERT Pascal (Vendranges)

Excusés ayant donné pouvoir : CHATRE Philippe a donné pouvoir à CAPITAN Jean-Paul (Cordelle); MONTEL Fabienne a donnée pouvoir à LAIADI Benabdallah (Régny); GIRAUD Stéphanie a donnée pouvoir à COQUARD Romain (St Just la Pendue); DADOLLE Aurélien a donné pouvoir à MARTEIL Frédéric (St Symphorien de Lay); PIZAY Séverine a donnée pouvoir à GEAY Dominique (St Symphorien de Lay)

Excusés : FESSY Véronique (Pradines); BROSSETTE Maryline (St Victor sur Rhins)

Secrétaire de séance : Timothée CRIONAY

Délibération : 2026-045-CC

OBJET : Instauration d'une protection fonctionnelle pour le Président pour toute action et/ou poursuite pénale utile à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « dénonciation calomnieuse »

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône

Délibération : 2026-045-CC**OBJET : Instauration d'une protection fonctionnelle pour le Président pour toute action et/ou poursuite pénale utile à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « dénonciation calomnieuse »**

Vu la délibération n° 2022-013-C du **24 mars 2022** ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 20222/10-02 en date du **14 novembre 2022** ;

Vu l'ordonnance du juge des référés Tribunal Administratif de Lyon n° 2301584 en date du **15 mars 2023** ;

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Lyon n° 2301374 en date du **11 mars 2025** ;

Vu le jugement RG n° 243/2025 du Tribunal Judiciaire de Roanne en date du **27 mai 2025** ;

Vu les articles 226-10 et suivants du code pénal, L. 2123-35 du CGCT, et L. 5214-8 du CGCT ;

Considérant que par une délibération n° 2022-013-C du **24 mars 2022**, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) a décidé d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi ; et de déléguer l'exercice de ce DPU au Président du COPLER, pendant toute la durée de son mandat et avec possibilité de subdélégation, et ce sur l'ensemble des zones à vocation économique (cf. 1U1z, 2U1z, U1c, U1s, et AUe) ;

Considérant que, par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 20222/10-02 en date du **14 novembre 2022**, réceptionnée en mairie de NEULISE le **15 novembre 2022**, Me Guillaume GEYSSANT, notaire de la société LAS GROUP, a notifié l'intention de cette dernière de céder son bien (cf. la parcelle bâtie cadastrée section ZP n°37, d'une superficie de 5221 m², sise au 104 rue des Amis de l'Industrie, à NEULISE) pour un prix de 750 000 € (cf. « dont éventuellement inclus » 50 000 € de mobilier), à régler comptant à la signature de l'acte authentique ;

Considérant que, par une décision du **10 janvier 2023**, M. le Jean-Paul CAPITAN, en sa qualité de président de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône, a exercé le droit de préemption urbain pour l'acquisition de ce bien objet de la DIA susvisée, à savoir l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée ZP n°37, sise 104 rue des amis de l'industrie sur le territoire de la commune de Neulise ;

Considérant que, par une première requête **administrative** en référé-suspension enregistrée le **28 février 2023** par le greffe du Tribunal Administratif de Lyon sous le n° 2301584, Monsieur Benoît COUTURIER, en sa qualité d'acquéreur évincé, a d'abord sollicité la suspension de l'exécution de cette décision susvisée du **10 janvier 2023** ;

Considérant que, par une première ordonnance n° 2301584 en date du **15 mars 2023**, et **depuis devenue définitive**, le juge des référés Tribunal Administratif de Lyon a rejeté comme infondée cette requête en référé-suspension de M. COUTURIER ;

Délibération : 2026-045-CC**OBJET : Instauration d'une protection fonctionnelle pour le Président pour toute action et/ou poursuite pénale utile à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « dénonciation calomnieuse »**

Considérant que, par une seconde requête **administrative** au fond enregistrée le **21 février 2023** par le greffe du Tribunal Administratif de Lyon sous le n° 2301374-1, Monsieur Benoît COUTURIER, en sa qualité d'acquéreur évincé, a ensuite sollicité l'annulation de cette décision susvisée du **10 janvier 2023** ;

Considérant que, par un second jugement n° 2301374 en date du **11 mars 2025**, le Tribunal Administratif de Lyon a rejeté comme infondée cette requête en annulation de M. COUTURIER ;

Considérant que, par une troisième requête **administrative** enregistrée le **21 février 2023** par le greffe de la Cour Administrative d'Appel de Lyon sous le n° 2500855-1, Monsieur Benoît COUTURIER, en sa qualité d'acquéreur évincé, a enfin fait appel de ce second jugement susvisé ; lequel appel est actuellement toujours pendant devant la Cour Administrative d'Appel de Lyon ;

Considérant, par ailleurs, que, par une première requête **pénale** en citation directe présentée devant le Tribunal Judiciaire de Roanne, enregistrée sous le numéro de parquet n°23-311-23, et signifiée à la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) par voie d'huissier le **7 juin 2023**, Monsieur Benoît COUTURIER a sollicité de faire comparaître Monsieur Jean-Paul CAPITAN, et ce en son nom propre et personnel, devant le « Tribunal correctionnel de ROANNE, siégeant 5bis Place Georges Clemenceau à Roanne (42300), le 21 NOVEMBRE 2023 à 13 HEURES (...) afin de répondre des chefs de faux en écriture authentique et usage de faux » ;

Et cela au seul motif, selon M. COUTURIER, de l'exercice de ses fonctions de Président de la COPLER par M. CAPITAN, via la prise de la décision susvisée du **10 janvier 2023** ;

Considérant que, par une première ordonnance en date du **21 novembre 2023**, la Présidente de la chambre correctionnelle du Tribunal Judiciaire de Roanne a directement rejeté comme **irrecevable** cette première citation directe ;

Considérant que, par une seconde et dernière requête **pénale** en citation directe présentée devant le Tribunal Judiciaire de Roanne, et signifiée à la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER) par voie d'huissier le **1^{er} décembre 2023**, Monsieur Benoît COUTURIER a sollicité de faire comparaître Monsieur Jean-Paul CAPITAN, et ce en son nom propre et personnel, devant le « Tribunal correctionnel de ROANNE, siégeant 5bis Place Georges Clemenceau à Roanne (42300), le 14 mai 2024 à 13 HEURES (...) afin de répondre des chefs de faux en écriture authentique et usage de faux » ;

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône

Délibération : 2026-045-CC**OBJET : Instauration d'une protection fonctionnelle pour le Président pour toute action et/ou poursuite pénale utile à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « dénonciation calomnieuse »**

Et cela là encore au seul motif, selon M. COUTURIER, de l'exercice de ses fonctions de Président de la COPLER par M. CAPITAN, via la prise de la décision susvisée du **10 janvier 2023** ;

Considérant que, par un second jugement RG n° 243/2025 en date du **27 mai 2025**, et **depuis devenu définitif**, le Tribunal Judiciaire de Roanne a **définitivement relaxé** M. CAPITAN des accusations pénales infondées portées à son encontre par M. COUTURIER, et condamné ce dernier à verser la somme de **1500 €** à M. CAPITAN, au titre des frais de procédure ;

Considérant les dispositions suivantes de l'article 226-10 du code pénal : « La dénonciation, effectuée par tout moyen et dirigée contre une personne déterminée, d'un fait qui est de nature à entraîner des sanctions judiciaires, administratives ou disciplinaires et que l'on sait totalement ou partiellement inexact, lorsqu'elle est adressée soit à un officier de justice ou de police administrative ou judiciaire, soit à une autorité ayant le pouvoir d'y donner suite ou de saisir l'autorité compétente, soit aux supérieurs hiérarchiques ou à l'employeur de la personne dénoncée est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

La fausseté du fait dénoncé résulte nécessairement de la décision, devenue définitive, d'acquittement, de relaxe ou de non-lieu, déclarant que le fait n'a pas été commis ou que celui-ci n'est pas imputable à la personne dénoncée.

En tout autre cas, le tribunal saisi des poursuites contre le dénonciateur apprécie la pertinence des accusations portées par celui-ci » ;

Considérant que M. CAPITAN envisage ainsi, et légitimement au vu de l'ensemble des faits susvisés, d'engager **toute action et/ou poursuite pénale utile** à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « **dénonciation calomnieuse** » ;

Considérant les dispositions des articles L. 2123-35 du CGCT, dans sa nouvelle version en vigueur issue de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 « portant création d'un statut de l'élu local », sur renvoi de l'article L. 5214-8 du CGCT ;

Considérant ainsi que la COPLER peut accorder une protection fonctionnelle à son Président, pour la prise en charge d'une action pénale de ce dernier en dénonciation calomnieuse contre un tiers, et ce pour des faits en rapports avec l'exercice de son mandat de Président ;

Considérant qu'il y a donc lieu de délibérer pour accorder une protection fonctionnelle au Président, M. CAPITAN, pour la prise en charge des frais relatifs, au vu de l'ensemble des faits susvisés, à l'engagement de **toute action et/ou poursuite pénale utile** à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « **dénonciation calomnieuse** » ;

Délibération : 2026-045-CC

OBJET : Instauration d'une protection fonctionnelle pour le Président pour toute action et/ou poursuite pénale utile à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « dénonciation calomnieuse »

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

Article unique : D'ACCORDER une protection fonctionnelle au Président, M. CAPITAN, pour la prise en charge des frais relatifs, au vu de l'ensemble des faits susvisés, à l'engagement de **toute action et/ou poursuite pénale utile** à l'encontre de Monsieur Benoît COUTURIER en « dénonciation calomnieuse ».

Fait et délibéré les jours, mois et an susdit
Fait à Saint-Symphorien de Lay,
Le 05/03/2026

Le secrétaire de séance,



Timothée CRIONAY

Le Président,



Jean-Paul CAPITAN

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône

VENTE LAS GROUP/COUTURIER/2200181/GGE/GGE/ /

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet

le 03/2026

N° 10072*02

Ministère chargé
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) Demande d'acquisition
d'un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

LAS GROUP

Société à responsabilité limitée

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

91 lieu-dit La Place

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

42590

Localité

SAINT-PRIEST-LA-ROCHE (42590)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Zone Les Jacquins

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

42590

Localité

NEULISE

Superficie totale du bien

00ha 52a 21ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
ZP	37	104 RUE DES AMIS DE L'INDUSTRIE	00 ha 52 a 21 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire :Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de Niveaux : _____ Appartements :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
							Moins de 4 ans
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux (11) _____

Désignation de la société : _____

Désignation des droits : _____

Nature _____ Nombre _____ Numéro des parts _____

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : : industriel

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON

Préciser la nature servitudes _____ Indiquer si rente viagère antérieure : _____

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier 50 000,00 € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens _____

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : € TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation _____

Evaluation de la contrepartie _____

Rente viagère

Montant annuel _____ Montant comptant _____

Bénéficiaire(s) de la rente _____

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit _____

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange _____

Montant de la soulte le cas échéant _____ Propriétaires contre-échangistes _____

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession **2 – Adjudication (13)**Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____ €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) Monsieur Benoit COUTURIER

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie 31 rue Pierre Poli _____ Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal 92130 _____ Localité ISSY-LES-MOULINEAUX (HAUTS-DE-SEINE)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)
_____Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Saint-Priest-En-Jarez Le 14 novembre 2022 Signature et cachet s'il y a lieu

**H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :**

Nom, prénom Maître Guillaume GEYSSANT

Qualité _____

Adresse

N° voie 32 _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie Avenue Albert Raimond _____ Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal 42270 _____ Localité Saint-Priest-En-Jarez

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile **J. Observations****K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :**

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.
La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

À St Symphorien de Lay
Le 10 janvier 2023

Monsieur Benoit COUTURIER
31 rue Pierre Poli
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

**Copies à Maître GEYSSANT (notaire) et à LAS
GROUP (vendeur)**

Votre interlocuteur
Alexandra Daval

Responsable du
Pôle Développement
Economique

adaval@copler.fr

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Notification de décision relative à la DIA 2022/10-02 reçue le 15 novembre 2022 en Mairie de Neulise, portant sur la cession d'un bien immobilier sis 104 rue des amis de l'industrie à Neulise (42590), parcelle cadastrée ZP n°37

PJ : Cerfa 10072*02 ; Décision du Président du 10 janvier 2023

Monsieur,

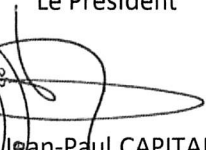
Je fais suite à la réception par la Mairie de Neulise le 15 novembre dernier de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) référencée en objet, portant sur la cession d'un bien immobilier sis 104 rue des amis de l'industrie à Neulise (42590), parcelle cadastrée ZP n°37.

A ce titre, je vous fais part, par la présente, de notre souhait d'exercer notre droit de préemption pour l'acquisition de ce tènement au prix fixé par le vendeur, à savoir 750 000 €.

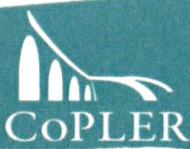
A cet effet, vous trouverez ci-joint le formulaire cerfa dûment complété ainsi que la Décision du Président n°2023-DP-001Bis correspondante du 10 janvier 2023.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie, Monsieur, d'agréer mes sincères salutations.

Le Président


Jean-Paul CAPITAN


Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône



44, rue de la Tête Noire 42470 Saint Symphorien de Lay
Tél. : 04 77 62 77 62 Fax : 04 77 62 77 63

copler@copler.fr - www.copler.fr

VENTE LAS GROUP/COUTURIER/2200181/GGE/GGE/ /

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Ministère chargé
de l'urbanismeDéclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Demande d'acquisition
d'un bien (1)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

15/11/2022

Numéro d'enregistrement

2022/10-02

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

LAS GROUP

Société à responsabilité limitée

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

91 lieu-dit La Place

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

42590

Localité

SAINT-PRIEST-LA-ROCHE (42590)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Zone Les Jacquins

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

42590

Localité

NEULISE

Superficie totale du bien

00ha 52a 21ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
ZP	37	104 RUE DES AMIS DE L'INDUSTRIE	00 ha 52 a 21 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire :Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²) _____

Surface utile ou habitable (m²) _____

Nombre de Niveaux :

Appartements :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
					Le bâtiment est achevé depuis :	Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
						Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux (11) _____

Désignation de la société : _____

Désignation des droits : _____

Nature _____

Nombre _____

Numéro des parts _____

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : : industriel

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI NON

Préciser la nature servitudes

Indiquer si rente viagère antérieure : _____

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier 50 000,00 €

Cheptel

€

Récoltes

€

Autres

€

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) : _____

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : € TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie _____

Rente viagère

Montant annuel _____

Montant comptant _____

Bénéficiaire(s) de la rente _____

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit _____

Vente de la nue-propiété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange _____

Montant de la soulte le cas échéant _____

Propriétaires contre-échangistes _____

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20260305-2026-045-CC-DE

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Accusé certifié exécutoire

Estimation du terrain Estimation des locaux à remettre

Réception par le préfet : 09/03/2026
Publication : 09/03/2026

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 - Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) Monsieur Benoit COUTURIER

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie 31 rue Pierre Poli Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 92130 Localité ISSY-LES-MOULINEAUX (HAUTS-DE-SEINE)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Saint-Priest-En-Jarez Le 14 novembre 2022 Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Guillaume GEYSSANT

Qualité

Adresse

N° voie 32 Extension Type de voie

Nom de voie Avenue Albert Raimond Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 42270 Localité Saint-Priest-En-Jarez

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

La CoPLER souhaite exercer son droit de préemption pour l'acquisition de ce tènement, au prix proposé par le vendeur.

VENTE LAS GROUP/COUTURIER/2200181/GGE/GGE/ /



Le Président,

Jean Paul CAPITAN

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du conseil départemental dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.
La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété).

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS**PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES****DU PAYS ENTRE LOIRE ET RHONE - COPLER****2023-DP-001Bis**

Objet : Politique d'accueil économique de la CoPLER pour la période 2022-2032 – Projet d'accueil de nouvelles activités spécifiques à vocation industrielle, d'artisanat de production et de services aux entreprises dans le Parc des Jacquins, à Neulise – Acquisitions immobilières - Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) du 14 novembre 2022 portant sur la cession d'un bien immobilier sis 104 rue des amis de l'industrie à Neulise (42590), parcelle cadastrée ZP n°37 – Décision de préemption par M. le Président

La Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) s'est engagée dans une nouvelle politique globale d'aménagement et de développement de son territoire.

En cohérence avec son nouveau Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération n°2022-011-C en date du 24 mars 2022, le Conseil communautaire a adopté par délibérations n°2022-080-CC et 2022-070-CC du 22 décembre 2022, les principes de sa politique d'accueil économique pour la période 2022-2032, conjointement au nouveau triptyque (pacte de gouvernance, projet de territoire et pacte financier et fiscal).

Cette politique d'accueil économique a été définie par la CoPLER, à partir du diagnostic territorial marqué notamment par une dynamique économique soutenue, renforcée notamment par des conditions d'accessibilité exceptionnelles depuis les grandes métropoles et son label « Territoire d'industrie », mais aussi le manque quantitatif et qualitatif d'offre de foncier et de locaux économiques.

Il s'agit en particulier de conforter cette dynamique et de favoriser notamment le maintien et le développement d'activités et d'emplois de production, maillés sur le territoire, en plus des activités d'artisanat, de commerces et de services de proximité.

Les principes de cette politique d'accueil économique, sont énoncés dans cette délibération du Conseil communautaire du 22 décembre 2022 (cf. PJ n°1).

Ils visent ainsi notamment à :

- accompagner le développement endogène et exogène ;
- accompagner le parcours « résidentiel » de l'entreprise à travers un bouquet d'offres : les outils ante-création (locaux à la carte), les outils d'accompagnement à la création et au développement des jeunes entreprises (pépinière et hôtel d'entreprises), les outils d'accueil longue durée des entreprises (locaux partagés ou individuels en bail), le foncier en zone d'activités pour les besoins de construction, le foncier mitoyen de sites existants pour les besoins d'extension des entreprises ;
- accompagner les différents types d'activités en cohérence avec la stratégie intercommunale : l'industrie et l'artisanat de production, l'artisanat de proximité, le tertiaire, les services, le commerce.

Ils prennent en compte aussi les enjeux d'aménagement du territoire avec des perspectives de développement définies en fonction aussi des atouts/aménités de chaque axe de communication structurant du territoire, en veillant aussi notamment à l'optimisation et à la bonne affectation de l'immobilier et du foncier économiques, compte tenu des stocks limités, de l'ambition de sobriété foncière et des enjeux et besoins exprimés dans les filières d'activités.

Dans ce cadre, le Parc des Jacquins située à Neulise, le long de la route nationale 82, constitue aujourd'hui la zone d'activités majeure du territoire, organisée autour de l'industrie et de l'artisanat de production, avec une partie déjà aménagée et bâtie qui accueille de nombreuses entreprises, et une partie nouvelle en cours d'aménagement et de développement, sur la partie Ouest.

Il relève des zones d'activité économique de la compétence exclusive de la CoPLER. Depuis le 1er janvier 2017, en application de la loi NOTRe n° 2015-991 du 7 août 2015, les nouveaux statuts de la CoPLER actés par délibération du conseil communautaire 2016-046-CC et l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2016, mentionnent dans les compétences obligatoires de celle-ci, la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités, et définissent les zones d'activités économiques, dont relève le Parc des Jacquins.

Selon les objectifs cibles définis par la délibération du Conseil communautaire de la CoPLER du 22 décembre 2022, le Parc des Jacquins doit demeurer un lieu privilégié pour l'accueil d'activités exogènes sur le territoire, à vocation industrielle, d'artisanat de production et de services aux entreprises (hors activités logistiques et utilisant l'eau potable dans leur process), avec un ratio élevé de 30 emplois/ha.

Par ailleurs, il s'agit de conforter l'offre économique en intégrant les différents stades de vie et temporalités de besoins des entreprises avec, en plus de l'offre nouvelle de foncier économique sur la partie Ouest, la remobilisation de locaux ou construction immobilière au sein de la partie déjà bâtie du Parc des Jacquins, pour répondre aux enjeux de jeunes projets ou urgents.

En effet, il s'agit y compris dans ce domaine, en plus de l'offre de foncier aménagé permettant l'implantation de bâtiments économiques, d'offrir des solutions de locaux clés en main devant permettre de capter des projets qui nécessitent une grande réactivité et/ou un coût adapté, ce qui représente un enjeu fort pour un territoire d'industrie qui s'inscrit dans un contexte national et régional de relocalisation industrielle.

Ainsi, sur le Parc des Jacquins, les principes d'intervention définies par la délibération susvisée du Conseil communautaire du 22 décembre 2022, visent, en plus de la construction de bâtiments en blanc ou d'ateliers partagés, l'acquisition/transformation/location de futurs bâtiments à vendre, cette action devant porter en priorité sur les bâtiments :

- qui se situent sur des emplacements stratégiques en terme d'image (entrée de parc d'activités, bord de nationale...),
- qui présentent des caractéristiques techniques en phase avec la demande notamment industrielle /de production (hauteur sous plafond, quai, pont roulant...),
- qui présentent des caractéristiques techniques permettant une modularité et un accueil partagé pour répondre aux premières étapes du parcours résidentiel de l'entreprise et permettre l'installation d'entreprises ou porteurs de projets en émergence.

Dans ce cadre, une bien immobilier sis 104 rue des amis de l'industrie à Neulise, dans la partie déjà bâtie du Parc d'activités des Jacquins, en zone urbaine à vocation économique 1 Ulz du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur, approuvé le 24 mars 2022, dans le périmètre du droit de préemption urbain (DPU) instauré par délibération du Conseil communautaire n°2022-013-C en date du 24 mars 2022, a fait aujourd'hui l'objet d'une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 2022/10-02 en date du 14 novembre 2022 reçu en Mairie de Neulise, le 15 novembre 2022, au nom du propriétaire, la société LAS GROUP SARL.

Ce bien immobilier qui porte sur la parcelle cadastrée ZP n°37, d'une superficie de 5221 m², en entrée Sud du Parc des Jacquins en bordure de la RN82, comprend un bâtiment à caractère industriel/artisanal et tertiaire.

Il s'agit plus précisément d'un bâtiment contemporain, de plain-pied, avec une structure métallique sous bardage bac acier majoritaire et parement bois pour partie, avec de larges ouvertures et une bonne hauteur sous plafond.

Ce bâtiment est assorti d'espaces extérieurs, avec notamment une vaste zone bitumée à l'Ouest permettant d'accéder à un quai de chargement et plusieurs portails rideaux, le surplus de la parcelle étant paysagé.

Ce bien immobilier en très bon état de maintenance, avec des extérieurs entretenus, est aux termes, de la DIA reçue, déclaré sans occupant et vendu en totalité pur un prix à payer au comptant à la signature de l'acte authentique, de sept cent cinquante mille euros (750 000 euros), avec un mobilier inclus pour un montant de cinquante mille euros (50 000 euros), et sans frais de commission due.

L'acquisition de ce bien immobilier de grandes dimensions permettrait de développer au sein du pôle d'activités du Parc des Jacquins, en cohérence avec les principes d'aménagement du territoire et de sobriété foncière, une offre stratégique et spécifique répondant aux besoins des entreprises et porteurs de projets dans le domaine de l'industrie, de l'artisanat de production et des services aux entreprises.

Ce bâtiment aménagé en plusieurs phases, et disposant de différents accès, pourrait facilement être alloué pour un futur usage en atelier partagé pour l'accueil d'activités tertiaires et de production. Il se prête en particulier à des travaux de transformation, avec un chiffrage estimatif aujourd'hui allant de 50 000 à 100 000 euros HT selon les choix d'aménagement faits après la phase esquisse, permettant de remobiliser une surface significative d'environ 1000 m². Un découpage en 2 ou 3 lots sera envisagé, en fonction des demandes, en assurant une modularité d'espaces et aussi des aménagements communs (accueil, locaux sociaux et sanitaires...) en vue de la location, à de jeunes entreprises et porteurs de projets en phase de création ou de premiers développements, avec des loyers adaptés à leurs capacités.

Cette offre permettrait ainsi d'être réactif aux besoins des entreprises avec des solutions clefs en main et à coûts réduits, permettant ainsi de capter des projets qui nécessitent une grande réactivité et/ou encore un appui à leur développement, dans ce domaine de l'industrie, de l'artisanat de production et des services aux entreprises qui représente un enjeu économique majeur pour le territoire, *a fortiori* dans un contexte national et régional favorable de relocalisation industrielle.

En outre, ce bâtiment bénéficie d'un emplacement stratégique, en entrée Sud du Parc des Jacquins, en façade sur la route nationale RN82 avec un accès direct à celle-ci par l'échangeur n°73, avec aussi une parfaite visibilité en terme d'effet vitrine, sur cet axe routier Nord-Sud (Saint-Etienne à Roanne) et à 2 minutes de l'échangeur autoroutier n°33 au croisement de l'A89 et de l'A72 vers Lyon, Saint-Etienne et Clermont-Ferrand.

Il y a lieu en conséquence, de préempter ce bien immobilier, qui doit permettre ainsi de concrétiser ce projet de développement d'une offre adaptée de locaux économiques au sein du Parc des Jacquins, à destination des entreprises et porteurs de projet, et notamment des jeunes entreprises, dans le domaine de l'industrie, de l'artisanat de production et des services aux entreprises.

Ce projet correspond bien au cadre défini par l'article L.210- du code de l'urbanisme permettant l'exercice du droit de préemption urbain pour un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, et notamment l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques.

Par ailleurs, la CoPLER est bien compétente notamment en matière d'actions de développement économique, et de création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique, conformément à l'article L5214-16 du code général des collectivités territoriales et de ses statuts.

Elle est aussi compétente en matière de droit de préemption urbain et fondée à exercer ce droit au sein des zones à vocation économiques du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur, notamment la zone urbaine 1 Ulz, sur le fondement notamment des articles L.211-1 et L. 211-2 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du Conseil communautaire n°2022-013-C en date du 24 mars 2022.

Par ailleurs, aux termes de cette dernière délibération, le Président de la CoPLER a délégué pour l'exercice du droit de préemption urbain, pour l'ensemble des zones à vocation économiques du PLUi dont la zone urbaine 1 Ulz.

Concernant le prix, l'avis de la Direction départementale des Finances publiques en date du 14 décembre 2022 estime la valeur vénale de bien immobilier, à 770 000 euros HT, avec donc un prix annoncé dans la DIA, soit 750 000 euros HT, conforme à la valeur vénale.

Dans ces conditions, il y a lieu de préempter ce bien immobilier dans les conditions indiquées dans la DIA, soit pour un prix à payer au comptant à la signature de l'acte authentique, de sept cent cinquante mille euros, avec un mobilier inclus pour un montant de cinquante mille euros, et sans frais de commission due.

Par ces motifs, il est décidé d'exercer le droit de préemption urbain, délégué par le Conseil communautaire de la CoPLER pour procéder à l'acquisition de ce bien immobilier propriété à ce jour de la société LAS GROUP SARL, aux conditions susvisées, pour un prix de 750 000 euros, avec un mobilier inclus valorisé à 50 000 euros, en vue de la réalisation du projet d'aménagement de locaux économiques pour le développement d'une offre adaptée de locaux économiques au sein du Parc des Jacquins, d'une surface totale d'environ 1000 m², divisables en 2 ou 3 lots après travaux de transformation, à destination des entreprises et porteurs de projet, et notamment des jeunes entreprises, dans le domaine de l'industrie, de l'artisanat de production et des services aux entreprises.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER),

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 à 5, L. 213-1 à 3, L. 300-1, R. 211-7, R. 213-1 et R. 213-7 à 12,

Vu la délibération 2016-046-CC de modification des statuts de la CoPLER actant ses compétences obligatoires concernant la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités, et définissant les zones d'activités économiques,

Vu l'arrêté préfectoral de modification statutaire correspondant du 22 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-011-C en date du 24 mars 2022 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-013-C en date du 24 mars 2022 instaurant le droit de préemption urbain et décidant la déléguation de son exercice à son Président, dans les zones urbaines à vocation économique du PLUi approuvé,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-070-CC en date du 15 décembre 2022 approuvant le triptyque (pacte de gouvernance, le projet de territoire et le pacte financier et fiscal),

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-080-CC en date du 15 décembre 2022 approuvant les principes de sa politique d'accueil économique pour la période 2022-2032,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner en date du 14 novembre 2022, au nom du propriétaire, la société LAS GROUP SARL, reçue le 15 novembre 2022 par la Commune de Neulise, portant sur la cession d'un bien immobilier relatif à un bâtiment industriel, sis 104 rue des amis

de l'industrie à Neulise (42590), parcelle cadastrée ZP n°37 d'une superficie de 5221 m², située en zone urbaine à vocation économique 1 Uiz du PLUi en vigueur, en entrée Sud du Parc des Jacquins, en bordure de la RN82, pour un prix 750 000 euros, incluant un mobilier valorisé à 50 000 euros, à payer au comptant à la signature de l'acte authentique ;
Vu l'avis de la Direction départementale des Finances publiques en date du 14 décembre 2022 estimant la valeur vénale du bien immobilier, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° 2022/10-02, à 770 000 euros,

Par ces motifs, il est décidé par M. le Président :

Article 1 : de préempter le bien immobilier appartenant à la société LAS GROUP SARL, sis 104 rue des amis de l'industrie à Neulise (42590), parcelle cadastrée ZP n°37 d'une superficie de 5221 m², aux conditions figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit pour un montant de 750 000 euros, incluant un mobilier valorisé à 50 000 euros, à payer au comptant à la signature de l'acte authentique, en vue de la réalisation d'un projet de développement d'une offre adaptée de locaux économiques au sein du Parc des Jacquins, d'une surface totale d'environ 1000 m², après travaux de transformation, à destination des entreprises et porteurs de projet, et notamment des jeunes entreprises, dans le domaine de l'industrie, de l'artisanat de production et des services aux entreprises.

(...).

Voies et délais de recours

La présente décision est susceptible de faire l'objet, par toute personne ayant un intérêt lui donnant qualité à agir, d'un recours gracieux devant l'auteur de la présente décision et/ou d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif territorialement compétent, et ce dans un délai de 2 mois francs à compter de sa notification.

A Saint Symphorien de Lay,
le 10/01/2023

Le Président,



Jean-Paul CAPITAN

Lyon, le 15/03/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON

184, rue Duguesclin
69433 LYON Cedex 03
Téléphone : 04.87.63.50.00
Télécopie : 04.87.63.52.50
Adresse courriel : greffe.ta-lyon@juradm.fr
Greffé ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h30 à 16h30

2301584

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
PAYS

ENTRE LOIRE ET RHONE

6 rue de la Tête Noire
42470 SAINT SYPHORIEN DE LAY

Dossier n° : 2301584

(à rappeler dans toutes correspondances)

Monsieur Benoit COUTURIER c/ COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS ENTRE LOIRE ET RHONE

Vos réf. : Demande d'annulation de la décision portant
exercice du droit de préemption urbain pour l'acquisition
d'un immeuble - référé SUSPENSION

NOTIFICATION D'UNE ORDONNANCE DE REFERE

Lettre recommandée avec avis de réception

Reçu le

16 MARS 2023

Copier

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint l'expédition de l'ordonnance en date du 15/03/2023 rendue par le juge des référés, dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation, **votre requête, motivée et accompagnée d'une copie de la présente lettre**, devra être introduite devant le Conseil d'Etat, section du contentieux, 1, place du Palais Royal, 75100 PARIS, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours, dans un délai de 15 jours.

A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :

- être assorti d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée.
- être présenté, **par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.**

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,



Reçu le
18 MARS 2026
à

Carole CHALETRE

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 2301584

M. Benoît COUTURIER

Audience du 14 mars 2023
Ordonnance du 15 mars 2023

D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 28 février 2023 et le 13 mars 2023, M. Benoît Couturier, représenté par Harbour Avocats, demande au juge des référés du tribunal :

1°) de suspendre, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, l'exécution de la décision du 10 janvier 2023 par laquelle le président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône a exercé le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section ZP n° 37 située sur le territoire de la commune de Neulise ;

2°) d'enjoindre à la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône et à son président de suspendre, à effet immédiat, toute signature d'acte, notarié ou non, visant au transfert de propriété du bien immobilier objet de la préemption litigieuse au bénéfice de la collectivité publique titulaire du droit de préemption urbain ;

3°) si le transfert de propriété du bien préempté a été opéré à la date de l'ordonnance à intervenir, d'enjoindre à la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône et à son président de suspendre tout usage des prérogatives qui s'attachent au droit de propriété, notamment l'exécution de quelques travaux que ce soit, sauf état de péril avéré, la mise en location, la mise à disposition à titre gratuit de tout ou partie du bien immobilier concerné et toute forme d'aliénation ;

4°) de mettre à la charge de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il y a urgence à suspendre l'exécution de la décision en litige relative à l'exercice du droit de préemption, dès lors que l'urgence est ici présumée, la suspension de cette décision étant demandée par l'acquéreur évincé, et que la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne justifie pas de circonstances particulières tenant à l'intérêt qui s'attache à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption ;

- la décision attaquée est entachée de doutes sérieux quant à sa légalité en application de l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales, le président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne pouvait engager à la date de la décision en litige une dépense d'investissement de 750 000 euros, d'un montant très nettement supérieur au quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent ;

le même président a engagé cette dépense d'investissement sans y avoir été préalablement autorisé par l'organe délibérant de ladite communauté de communes ;

la décision contestée méconnaît le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et le premier alinéa de l'article L. 300-1 de ce code, dès lors que la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne justifie pas suffisamment de la réalité d'un projet d'action ou d'aménagement concernant le bien préempté ;

elle méconnaît le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, dès lors que ladite communauté de communes ne justifie pas d'un intérêt général suffisant pour acquérir ce bien.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 mars 2023, la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône, représentée par la SELARL DL Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 400 euros soit mise à la charge de M. Couturier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- il n'y a pas urgence à suspendre l'exécution de la décision en litige relative à l'exercice du droit de préemption, dès lors qu'elle justifie de circonstances particulières tenant à l'intérêt qui s'attache à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption ;

- les moyens présentés par le requérant ne sont pas de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité de la décision en litige ;

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête enregistrée sous le n° 2301374 tendant notamment à l'annulation pour excès de pouvoir de la décision contestée.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné M. Drouet, vice-président, pour statuer sur les demandes de référé.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 14 mars 2023 :

- Me de Chazeaux, avocat (Harbour Avocats), pour M. Couturier, qui a rappelé les termes de ses écritures,

- Me Mouakil, avocat (SELARL DL Avocats), pour la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône, qui a rappelé les termes de son mémoire en défense et a indiqué que doivent être écartés les moyens tirés de ce qu'en application de l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales, le président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne pouvait engager à la date de la décision en litige une dépense d'investissement de 750 000 euros, d'un montant très nettement supérieur au quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent et de ce que le même président a engagé cette dépense d'investissement sans y avoir été préalablement autorisé par l'organe délibérant de ladite communauté de communes.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes du premier alinéa 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. »

2. À l'appui de ses conclusions à fin de suspension de l'exécution de la décision du 10 janvier 2023 par laquelle le président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône a exercé le droit de préemption sur la parcelle cadastrée section ZP n° 37 située sur le territoire de la commune de Neulise, M. Couturier soutient que cette décision méconnaît le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et le premier alinéa de l'article L. 300-1 de ce code en ce que la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne justifie pas suffisamment de la réalité d'un projet d'action ou d'aménagement concernant le bien préempté, que ladite décision méconnaît le premier alinéa de l'article L. 210-1 du même code en ce que ladite communauté de communes ne justifie pas d'un intérêt général suffisant pour acquérir ce bien, qu'en application de l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales, le président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne pouvait engager à la date de la décision en litige une dépense d'investissement de 750 000 euros, d'un montant très nettement supérieur au quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent et que le même président a engagé cette dépense d'investissement sans y avoir été préalablement autorisé par l'organe délibérant de ladite communauté de communes. Toutefois, ces moyens ne paraissent pas, en l'état de l'instruction, propres à créer un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées. Par suite, les conclusions à fin de suspension de la requête n° 2301584 doivent être rejetées. Par voie de conséquence, doivent être rejetées les conclusions de cette requête tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

3. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées sur le fondement du même article par la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône.

ORDONNE :

Article 1^{er} : La requête n° 2301584 est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Benoît Couturier et à la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône.

Fait à Lyon, le 15 mars 2023.

Le juge des référés,

La greffière,

H. Drouet

C. Chareyre

La République mande et ordonne au préfet de la Loire en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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,
Une greffière,



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 2301374

M. Benoît COUTURIER

M. Richard-Rendolet
Rapporteur

M. Gilbertas
Rapporteur public

Audience du 18 février 2025
Décision du 11 mars 2025

68-03
D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lyon

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par quatre mémoires enregistrés les 21 février 2023, 16 mars 2023, 7 décembre 2023 et 18 janvier 2024 dont le dernier n'a pas été communiqué, M. Benoît Couturier, représenté par Me de Chazeaux, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 10 janvier 2023 par laquelle le président de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône a exercé le droit de préemption urbain pour l'acquisition d'un immeuble situé sur la parcelle cadastrée ZP n°37, sise 104 rue des amis de l'industrie sur le territoire de la commune de Neulise, pour un prix de 750 000 euros ;

2°) de mettre à la charge de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône une somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- il n'est pas justifié de la compétence du président de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône pour engager la dépense représentée par cette préemption, et cette préemption constitue une dépense d'investissement dont le montant est supérieur au quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales ;

- la décision de préemption ne correspond à aucun projet de la communauté de communes et ne répond pas à un intérêt général suffisant, en méconnaissance des dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense enregistré le 7 décembre 2023, la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône, représentée par la SELARL DL Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de M. Benoît Couturier au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- 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. Richard-Rendolet, premier conseiller,
- les conclusions de M. Gilbertas, rapporteur public,
- les observations de Me de Chazeaux, pour M. Couturier, et celles de Me Mouakil, pour la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône.

Une note en délibéré, présentée pour M. Couturier, a été enregistrée le 24 février 2025.

Considérant ce qui suit :

1. Une déclaration d'intention d'aliéner la parcelle cadastrée section ZP n°37, au prix de sept cent cinquante mille euros, a été reçue, le 15 novembre 2022, au siège de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône. Par une décision du 10 janvier 2023, le président de cet établissement public de coopération intercommunale a décidé l'exercice du droit de préemption urbain sur ce bien. M. Benoît Couturier, acquéreur évincé, demande au tribunal l'annulation de cette décision.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, aux termes de l'article 30 du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique : « *L'engagement est l'acte juridique par lequel une personne morale mentionnée à l'article 1er crée ou constate à son encontre une obligation de laquelle il résultera une dépense. L'engagement respecte l'objet et les limites de l'autorisation budgétaire.* » Aux termes de l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales :

« Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1^{er} janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. / Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget. / En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette ».

3. M. Couturier soutient qu'en application de l'article L. 1612-1 du code général des collectivités territoriales, le président de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône ne pouvait engager, à la date de la décision en litige, une dépense d'investissement de 750 000 euros, dès lors que, selon lui, le budget de la collectivité pour l'année 2023 n'avait pas encore été approuvé par son organe délibérant, cette dépense étant d'un montant très nettement supérieur au quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent et que le même président a engagé cette dépense d'investissement sans y avoir été préalablement autorisé par cet organe délibérant. Toutefois une décision d'exercer le droit de préemption ne constitue pas une décision d'engagement budgétaire au sens de l'article 1^{er} du décret précité, l'autorité territoriale pouvant toujours renoncer à l'usage de cette prérogative avant que soit conclu l'acte de vente, seul susceptible d'engager les dépenses de la collectivité. Le moyen doit ainsi être écarté comme inopérant.

4. En second lieu, aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme : *« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. (...) / Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. »* Aux termes de l'article L. 300-1 du même code : *« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser (...) »*. Il résulte de ces dispositions que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption. En outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant.

5. Il est constant que la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône a motivé sa décision de préemption des biens dont M. Couturier souhaitait se porter acquéreur par la réalisation prévue d'un « projet de développement d'une offre adaptée de locaux économiques au sein du parc des Jacquins, d'une surface d'environ 1000 m², après travaux de transformation, à destination des entreprises et porteurs de projets, et notamment des jeunes entreprises, dans le domaine de l'industrie, de l'artisanat de production et des services aux entreprises ».

6. Pour contester que ce projet réponde à un intérêt général suffisant, M. Couturier, qui soutient en outre que cette acquisition ne correspond pas à un projet précédemment formé par la collectivité, expose qu'il ne répond pas à l'objectif de « sobriété foncière » affiché par la communauté de communes, ne correspond pas aux missions de service public de celle-ci, a pour effet de dégrader la situation financière de l'intercommunalité, dont l'encours de dette sera très négativement affecté par cette dépense, et qu'enfin, le projet ne se justifie pas au regard du foncier encore disponible dans la zone et du faible nombre d'entreprises souhaitant s'y établir.

7. Toutefois, d'une part, il ressort des pièces du dossier que le projet de territoire, adopté par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône le 15 décembre 2022, prévoit d'utiliser la « situation géographique privilégiée » de l'intercommunalité, située entre Lyon et Roanne, pour développer économiquement le territoire, objectif élevé au rang d'« axe majeur » du projet de territoire, et que l'« axe 1 » de ce projet vise accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois, en prévoyant « l'accompagnement des entreprises, l'aide à l'installation et la mise en réseau » de celles-ci. Ce même projet de territoire relève que le parc d'activité des Jacquins, à Neulise, à proximité duquel se situent les biens faisant l'objet de la préemption, fait partie des espaces à vocation économique de nature intercommunale devant servir à cet axe de développement, et prévoit de « soutenir l'activité artisanale de proximité » en favorisant la création de « pépinières et d'hôtels d'entreprises et d'ateliers partagés » et en « soutenant l'activité tertiaire peu consommatrice d'espace », devant privilégier les tiers lieux et les bureaux partagés. D'autre part, et alors que la réalisation d'un espace destiné à l'accueil d'entreprises répond à l'un des objets définis par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, il ressort des pièces du dossier que le parc d'activité des Jacquins, situé à proximité de la route nationale 82 permettant une liaison rapide avec les agglomérations lyonnaise et roannaise, constitue un des pôles majeurs d'attractivité des entreprises au sein de la communauté de communes, dix-huit entreprises, représentant quatre-cents emplois, s'y étant établies, et la demande de foncier demeurant stable au fil des années. Par ailleurs, et alors que l'objectif de « sobriété foncière » affiché par la collectivité vise à optimiser l'usage de terrains pour favoriser l'implantation des entreprises dans des lieux dédiés, le requérant n'établit pas que le coût total du projet, estimé après travaux à 880 000 euros, serait disproportionné au regard des capacités financières de la collectivité ou serait excessif au regard de l'objectif d'intérêt général de développement économique qu'il poursuit. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme doit être écarté.

8. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation présentées par M. Couturier contre la décision de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône du 10 janvier 2023 doivent être rejetées.

Sur les frais du litige :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par M. Couturier soit mise à la charge de la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône en application des mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de M. Couturier est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Benoît Couturier et à la communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône.

Délibéré après l'audience du 18 février 2025, à laquelle siégeaient :
M. Drouet, président,
M. Richard-Rendolet, premier conseiller,
Mme Viotti, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 11 mars 2025.

Le rapporteur,

Le président,

F-X. Richard-Rendolet

H. Drouet

La greffière,

C. Chareyre

N° 2301374

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20260305-2026-045-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

6

Réception par le préfet : 09/03/2026

Publication : 09/03/2026

La République mande et ordonne au préfet de la Loire en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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,
Une greffière,

Cour d'Appel de Lyon
Tribunal judiciaire de Roanne

Jugement prononcé le : 27/05/2025

Chambre Correctionnelle

N° minute : 243/2025

N° parquet : 23311000023

EXTRAIT DES ACTES ET MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ROANNE
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

Plaidé le 01/04/2025

Délibéré le 27/05/2025

JUGEMENT CORRECTIONNEL

A l'audience publique du Tribunal Correctionnel de Roanne le PREMIER AVRIL
DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Composé de :

Président : Monsieur CHABERT Antoine, président,

Assesseurs : Madame SAVARZEIX Christine, vice-président,
Madame CHRISTY Sarah, juge,

Assistés de Madame SARRUT Chloé, greffière,

en présence de Madame NICOURT Marie, substitut, et de Madame RESSOUCHE
Céline, auditrice de justice,

a été appelée l'affaire

ENTRE :

PARTIE CIVILE :

Monsieur **COUTURIER Benoit**, demeurant : 31, Rue Pierre Poli 92130 ISSY LES
MOULINEAUX, partie civile,
Non comparant représenté par Maître DE CHAZEUX Olivier avocat au barreau de
PARIS,

Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE, près ce tribunal, partie jointe

ET

Prévenu

Nom : **CAPITAN Jean-Paul**
né le 11 mai 1956 à ROANNE (Loire)

Nationalité : inconnue

Situation familiale :

Situation professionnelle :

Antécédents judiciaires : jamais condamné

Le 08/07/2025 :

- 2000 pour HE DE CHAZEUX + ICVA + ICE
- 2000 pour HE DE CHAZEUX
- Demeur

Demeurant : CoPLER 44, Rue de la Tête Noire 42470 ST SYMPHORIEN DE LAY
FRANCE

Situation pénale : libre

Comparant assisté de Maître DUCROUX Laurent avocat au barreau de MONTPELLIER, lors des débats, absent lors du délibéré,

Prévenu des chefs de :

- FAUX : ALTERATION FRAUDULEUSE DE LA VERITE DANS UN ECRIT faits commis le 27 mars 2023 à ROANNE Etude de Maître Vial, notaire
- USAGE DE FAUX EN ECRITURE faits commis le 27 mars 2023 à ROANNE
- FAUX EN ECRITURE PUBLIQUE OU AUTHENTIQUE faits commis le 27 mars 2023 à ROANNE Etude de Maître Vial, notaire

L'affaire a été appelée à l'audience du :

- 15/10/2024 et renvoyée pour consignation de la partie civile au 1er avril 2025.

DEBATS

A l'appel de la cause, le président, a constaté la présence et l'identité de CAPITAN Jean-Paul et a donné connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal.

Le président informe le prévenu de son droit, au cours des débats, de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire.

Le président a instruit l'affaire, interrogé le prévenu présent sur les faits et reçu ses déclarations.

Maître DE CHAZEAX Olivier, conseil de COUTURIER Benoit a été entendu en sa plaidoirie.

Le ministère public a été entendu en ses réquisitions.

Maître DUCROUX Laurent, conseil de CAPITAN Jean-Paul a été entendu en sa plaidoirie.

Le prévenu a eu la parole en dernier.

La greffière a tenu note du déroulement des débats.

Puis à l'issue des débats tenus à l'audience du PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ, le tribunal a informé les parties présentes ou régulièrement représentées que le jugement serait prononcé le 13 mai 2025 à 13:30.

Le délibéré a été prorogé au 27 mai 2025 à 13:30.

A cette date, vidant son délibéré conformément à la loi, le Président a donné lecture de la décision, en vertu de l'article 485 du code de procédure pénale, composé de Monsieur CHABERT Antoine, président, assisté de Madame SARRUT Chloé, greffière, et en présence du ministère public.

Le tribunal a délibéré et statué conformément à la loi en ces termes :

CAPITAN Jean-Paul a été cité à l'audience du 14 mai 2024 par COUTURIER Benoît, partie civile poursuivante, selon acte d'huissier de justice, délivré à personne le 1^{er} décembre 2023.

Le 14 mai 2024, l'affaire a été renvoyée contradictoirement vers la juridiction collégiale à l'audience du 15 octobre 2024 qui a fixé le montant de la consignation et renvoyé l'affaire contradictoirement à l'audience de ce jour.

Ce jour, CAPITAN Jean-Paul a comparu à l'audience assisté de son conseil ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Il est prévenu :

- d'avoir en qualité de représentant de la Communauté de commune du Pays entre Loire et Rhône, le 27 mars 2023 en l'étude de Me VIAL, notaire, à ROANNE, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas la prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application de l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation, faits prévus par ART.441-1 C.PENAL. et réprimés par ART.441-1 AL.2, ART.441-10, ART.441-11 C.PENAL.

- d'avoir en qualité de représentant de la Communauté de commune du Pays entre Loire et Rhône, le 27 mars 2023 en l'étude de Me VIAL, notaire, à ROANNE, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas la prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application de l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation, faits prévus par ART.441-1 C.PENAL. et réprimés par ART.441-1 AL.2, ART.441-10, ART.441-11 C.PENAL.

- d'avoir en qualité de représentant de la Communauté de commune du Pays entre Loire et Rhône, le 27 mars 2023 en l'étude de Me VIAL, notaire, à ROANNE, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas la prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application de l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation, faits prévus par ART.441-4 AL.1, ART.441-1 AL.1 C.PENAL. et réprimés par ART.441-4 AL.1, ART.441-10, ART.441-11, ART.131-26-2 C.PENAL.

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

Le 14 novembre 2022, M. Benoît COUTURIER, acquéreur, a signé avec la société LAS GROUP, vendeur, une promesse de vente portant sur une parcelle située à Neulise.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de la société LAS GROUP a été reçue à la mairie de Neulise le 15 novembre 2022.

Le 10 janvier 2023, M. Jean-Paul CAPITAN, en qualité de président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (ci-après la CoPLER), a notifié à M. Benoît COUTURIER l'exercice d'un droit de préemption sur cette parcelle.

L'acte authentique de vente a été signé le 27 mars 2023 devant Maître GEYSSANT, notaire à Saint-Priest-en Jarez, assistant le vendeur, avec la participation à distance de Maître VIAL, notaire à Roanne, assistant l'acquéreur.

M. Benoît COUTURIER a fait citer M. Jean-Paul CAPITAN devant le Tribunal correctionnel de Roanne afin de le voir condamner pour « avoir, en sa qualité de représentant de la CoPLER, le 27 mars 2023 en l'étude de Me Vial, notaire à Roanne, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé, aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application d l'article L1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation ».

Sur la nullité de la citation

Aux termes de l'article 802 du code de procédure pénale, en cas de violation des formes prescrites par la loi à peine de nullité ou d'inobservation des formalités substantielles, le tribunal, saisi d'une demande d'annulation ou qui relève d'office une telle irrégularité, ne peut prononcer la nullité que lorsque celle-ci a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie qu'elle concerne.

Aux termes de l'article 551 al. 2 du code de procédure pénale, la citation est régulière lorsqu'elle énonce les faits poursuivis et vise les textes de loi qui les répriment. Elle indique le tribunal saisi, le lieu, l'heure et la date de l'audience, et précise la qualité de prévenu, de civilement responsable, ou de témoin de la personne citée.

En l'espèce, en exposant les faits poursuivis et en visant les articles de répression correspondants, dans les termes repris ci-dessus, la citation délivrée par M. Benoît COUTURIER apparaît conforme aux dispositions précitées du code de procédure pénale.

L'exception de nullité sera en conséquence rejetée.

Sur l'incompétence du Tribunal correctionnel

Conformément à l'article 381 du code de procédure pénale, le tribunal correctionnel connaît des délits.

Le tribunal correctionnel de Roanne est en conséquence compétent pour statuer sur les poursuites engagées par M. Benoît COUTURIER. L'existence d'un contentieux devant la juridiction administrative portant sur la régularité de la procédure de préemption est sans incidence sur cette question.

L'exception d'incompétence sera en conséquence rejetée.

Sur le fond

Au soutien de ses poursuites, M. Benoît COUTURIER expose, d'une part, qu'à défaut de délibération spéciale autorisant M. Jean-Paul CAPITAN, en qualité de président, à engager la dépense d'investissement correspondante, ce dernier ne pouvait en aucune manière engager valablement cette dépense, ce qu'il a pourtant fait en notifiant à M. Benoît COUTURIER son droit de préemption le 10 janvier 2023.

Cet argument, qui porte sur la régularité de la procédure de préemption régie par le Code général des collectivités territoriales, et non sur une altération frauduleuse de la vérité d'un écrit, n'est pas pertinent sur le plan des poursuites pénales. Il a été développé devant la juridiction administrative, compétente sur cette question. Or par jugement du 11 mars 2025, le tribunal administratif de Lyon a rejeté la requête de M. Benoît COUTURIER, au motif, notamment, que la décision d'exercer un droit de préemption ne constitue pas une décision d'engagement budgétaire.

M. Benoît COUTURIER expose, d'autre part, qu'en signant l'acte authentique de vente le 27 mars 2023, M. Jean-Paul CAPITAN a attesté l'existence d'une délibération spéciale inexistante, commettant de ce fait les délits de faux en écriture publique et d'usage de faux.

Le caractère frauduleux de l'écrit contesté doit être apprécié à la date où il est établi.

L'acte de vente stipule que :

« (...) le représentant de l'acquéreur déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste en application de l'article 1612-1 du Code général des collectivités territoriales, que le représentant de la communauté de communes a été spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire. Ledit représentant atteste de l'inscription de la dépense au budget immobilier d'entreprises de la Communauté de Communes adopté le 2 mars 2023 dont copie de la décision est demeurée ci-jointe. »

Il ressort en effet des débats que le conseil communautaire n'a pas adopté de délibération spéciale autorisant M. Jean-Paul CAPITAN à procéder à l'acquisition.

Toutefois, le budget de la CoPLER pour l'exercice 2023 a été adopté par délibération du 2 mars 2023, soit préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition, rendant de ce fait inutile une telle délibération spéciale, qui n'était exigée qu'en l'absence d'adoption du budget.

La mention de l'existence d'une autorisation spéciale est dès lors dénuée de toute portée juridique ; et ce, d'autant que cette mention est immédiatement suivie d'une autre mention faisant explicitement référence à l'adoption du budget le 2 mars 2023 ; ce qui indique selon toute probabilité un simple oubli lors de la relecture de l'acte.

Il apparaît en conséquence qu'en déclarant avoir pleine capacité pour contracter au nom de la CoPLER, M. Jean-Paul CAPITAN n'a pas altéré la vérité de l'acte notarié.

En conséquence, M. Jean-Paul CAPITAN sera relaxé.

Sur l'article 800-2 du code de procédure pénale

Aux termes de l'article 800-2 du code de procédure pénale, à la demande de l'intéressé, toute juridiction prononçant une relaxe peut accorder à la personne

poursuivie pénalement une indemnité qu'elle détermine au titre des frais non payés par l'Etat et exposés par celle-ci. La juridiction peut ordonner que cette indemnité soit mise à la charge de la partie civile lorsque l'action publique a été mise en mouvement par cette dernière.

L'action publique a été mise en mouvement par M. Benoît COUTURIER, et M. Jean-Paul CAPITAN a dû engager des frais pour sa défense devant le tribunal correctionnel.

CAPITAN Jean-Paul sollicite la somme de cinq mille euros (5000 euros) au titre des frais pour sa défense.

En conséquence, il convient de condamner M. Benoît COUTURIER à payer à M. Jean-Paul CAPITAN, la somme de mille cinq cent euros (1 500 €) en application de ces dispositions.

Attendu que COUTURIER Benoît, partie civile poursuivante, sollicite la somme de un euro (1 euro) en réparation du préjudice moral et matériel, ainsi que la somme de deux mille euros (2000 euros) au titre de l'article 475-1 du Code de procédure pénale ; que la relaxe de CAPITAN Jean-Paul sera prononcé ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort et contradictoirement à l'égard de CAPITAN Jean-Paul et COUTURIER Benoît,

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

REJETTE les exceptions de nullités ;

REJETTE les exceptions d'incompétence ;

RELAXE CAPITAN Jean-Paul des fins de la poursuite ;

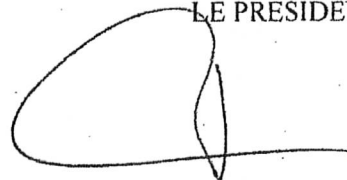
CONDAMNE Monsieur COUTURIER Benoît à payer à CAPITAN Jean-Paul la somme de mille cinq cent euros (1500 euros) en application de l'article 800-2 du Code de Procédure pénale ;

et le présent jugement ayant été signé par le président et la greffière.

LA GREFFIERE



LE PRESIDENT



Scelle certifié exécutoire
2026/03/05
15:00



Cour d'Appel de Lyon
Tribunal judiciaire de Roanne

Jugement prononcé le : 27/05/2025
Chambre Correctionnelle
N° minute : 243/2025

EXTRAIT DES ACTES ET MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ROANNE
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

N° parquet : 23311000023

Plaidé le 01/04/2025
Délibéré le 27/05/2025

JUGEMENT CORRECTIONNEL

A l'audience publique du Tribunal Correctionnel de Roanne le PREMIER AVRIL
DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Composé de :

Président : Monsieur CHABERT Antoine, président,

Assesseurs : Madame SAVARZEIX Christine, vice-président,
Madame CHRISTY Sarah, juge,

Assistés de Madame SARRUT Chloé, greffière,

en présence de Madame NICOURT Marie, substitut, et de Madame RESSOUCHE
Céliane, auditrice de justice,

a été appelée l'affaire

ENTRE :

PARTIE CIVILE :

Monsieur **COUTURIER Benoit**, demeurant : 31, Rue Pierre Poli 92130 ISSY LES
MOULINEAUX, partie civile,
Non comparant représenté par Maître DE CHAZEUX Olivier avocat au barreau de
PARIS,

Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE, près ce tribunal, partie jointe

ET

Prévenu

Nom : **CAPITAN Jean-Paul**
né le 11 mai 1956 à ROANNE (Loire)

Nationalité : inconnue

Situation familiale :

Situation professionnelle :

Antécédents judiciaires : jamais condamné

Le 08/07/2025 :

- 2cc pour ME DE CHAZEUX + ICVA + ICE
- 2cc pour ME DECHAZ
- Desner

Demeurant : CoPLER 44, Rue de la Tête Noire 42470 ST SYMPHORIEN DE LAY
FRANCE

Situation pénale : libre

Comparant assisté de Maître DUCROUX Laurent avocat au barreau de
MONTPELLIER, lors des débats, absent lors du délibéré,

Prévenu des chefs de :

- FAUX : ALTERATION FRAUDULEUSE DE LA VERITE DANS UN ECRIT faits commis le 27 mars 2023 à ROANNE Etude de Maître Vial, notaire
- USAGE DE FAUX EN ECRITURE faits commis le 27 mars 2023 à ROANNE
- FAUX EN ECRITURE PUBLIQUE OU AUTHENTIQUE faits commis le 27 mars 2023 à ROANNE Etude de Maître Vial, notaire

L'affaire a été appelée à l'audience du :

- 15/10/2024 et renvoyée pour consignation de la partie civile au 1er avril 2025.

DEBATS

A l'appel de la cause, le président, a constaté la présence et l'identité de CAPITAN Jean-Paul et a donné connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal.

Le président informe le prévenu de son droit, au cours des débats, de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire.

Le président a instruit l'affaire, interrogé le prévenu présent sur les faits et reçu ses déclarations.

Maître DE CHAZEAX Olivier, conseil de COUTURIER Benoit a été entendu en sa plaidoirie.

Le ministère public a été entendu en ses réquisitions.

Maître DUCROUX Laurent, conseil de CAPITAN Jean-Paul a été entendu en sa plaidoirie.

Le prévenu a eu la parole en dernier.

La greffière a tenu note du déroulement des débats.

Puis à l'issue des débats tenus à l'audience du PREMIER AVRIL DEUX MILLE VINGT-CINQ, le tribunal a informé les parties présentes ou régulièrement représentées que le jugement serait prononcé le 13 mai 2025 à 13:30.

Le délibéré a été prorogé au 27 mai 2025 à 13:30.

A cette date, vidant son délibéré conformément à la loi, le Président a donné lecture de la décision, en vertu de l'article 485 du code de procédure pénale, composé de Monsieur CHABERT Antoine, président, assisté de Madame SARRUT Chloé, greffière, et en présence du ministère public.

Le tribunal a délibéré et statué conformément à la loi en ces termes :

CAPITAN Jean-Paul a été cité à l'audience du 14 mai 2024 par COUTURIER Benoit, partie civile poursuivante, selon acte d'huissier de justice, délivré à personne le 1^{er} décembre 2023.

Le 14 mai 2024, l'affaire a été renvoyée contradictoirement vers la juridiction collégiale à l'audience du 15 octobre 2024 qui a fixé le montant de la consignation et renvoyé l'affaire contradictoirement à l'audience de ce jour.

Ce jour, CAPITAN Jean-Paul a comparu à l'audience assisté de son conseil ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Il est prévenu :

- d'avoir en qualité de représentant de la Communauté de commune du Pays entre Loire et Rhône, le 27 mars 2023 en l'étude de Me VIAL, notaire, à ROANNE, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas la prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application de l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation, faits prévus par ART.441-1 C.PENAL. et réprimés par ART.441-1 AL.2, ART.441-10, ART.441-11 C.PENAL.

- d'avoir en qualité de représentant de la Communauté de commune du Pays entre Loire et Rhône, le 27 mars 2023 en l'étude de Me VIAL, notaire, à ROANNE, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas la prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application de l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation, faits prévus par ART.441-1 C.PENAL. et réprimés par ART.441-1 AL.2, ART.441-10, ART.441-11 C.PENAL.

- d'avoir en qualité de représentant de la Communauté de commune du Pays entre Loire et Rhône, le 27 mars 2023 en l'étude de Me VIAL, notaire, à ROANNE, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas la prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application de l'article L.1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation, faits prévus par ART.441-4 AL.1, ART.441-1 AL.1 C.PENAL. et réprimés par ART.441-4 AL.1, ART.441-10, ART.441-11, ART.131-26-2 C.PENAL.

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

Le 14 novembre 2022, M. Benoît COUTURIER, acquéreur, a signé avec la société LAS GROUP, vendeur, une promesse de vente portant sur une parcelle située à Neulise.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de la société LAS GROUP a été reçue à la mairie de Neulise le 15 novembre 2022.

Le 10 janvier 2023, M. Jean-Paul CAPITAN, en qualité de président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (ci-après la CoPLER), a notifié à M. Benoît COUTURIER l'exercice d'un droit de préemption sur cette parcelle.

L'acte authentique de vente a été signé le 27 mars 2023 devant Maître GEYSSANT, notaire à Saint-Priest-en Jarez, assistant le vendeur, avec la participation à distance de Maître VIAL, notaire à Roanne, assistant l'acquéreur.

M. Benoît COUTURIER a fait citer M. Jean-Paul CAPITAN devant le Tribunal correctionnel de Roanne afin de le voir condamner pour « avoir, en sa qualité de représentant de la CoPLER, le 27 mars 2023 en l'étude de Me Vial, notaire à Roanne, en tout cas sur le territoire national et depuis temps n'emportant pas prescription, altéré la vérité d'un acte notarié de vente d'immeuble en procédant à une fausse attestation selon laquelle il était spécialement autorisé, aux termes d'une délibération motivée du conseil communautaire de la CoPLER à engager juridiquement la collectivité territoriale en application d l'article L1612-1 du Code général des collectivités territoriales, et ainsi ayant commis un faux en écriture authentique et un usage de faux, sous la forme d'une fausse attestation ».

Sur la nullité de la citation

Aux termes de l'article 802 du code de procédure pénale, en cas de violation des formes prescrites par la loi à peine de nullité ou d'inobservation des formalités substantielles, le tribunal, saisi d'une demande d'annulation ou qui relève d'office une telle irrégularité, ne peut prononcer la nullité que lorsque celle-ci a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie qu'elle concerne.

Aux termes de l'article 551 al. 2 du code de procédure pénale, la citation est régulière lorsqu'elle énonce les faits poursuivis et vise les textes de loi qui les répriment. Elle indique le tribunal saisi, le lieu, l'heure et la date de l'audience, et précise la qualité de prévenu, de civilement responsable, ou de témoin de la personne citée.

En l'espèce, en exposant les faits poursuivis et en visant les articles de répression correspondants, dans les termes repris ci-dessus, la citation délivrée par M. Benoît COUTURIER apparaît conforme aux dispositions précitées du code de procédure pénale.

L'exception de nullité sera en conséquence rejetée.

Sur l'incompétence du Tribunal correctionnel

Conformément à l'article 381 du code de procédure pénale, le tribunal correctionnel connaît des délits.

Le tribunal correctionnel de Roanne est en conséquence compétent pour statuer sur les poursuites engagées par M. Benoît COUTURIER. L'existence d'un contentieux devant la juridiction administrative portant sur la régularité de la procédure de préemption est sans incidence sur cette question.

L'exception d'incompétence sera en conséquence rejetée.

Sur le fond

Au soutien de ses poursuites, M. Benoît COUTURIER expose, d'une part, qu'à défaut de délibération spéciale autorisant M. Jean-Paul CAPITAN, en qualité de président, à engager la dépense d'investissement correspondante, ce dernier ne pouvait en aucune manière engager valablement cette dépense, ce qu'il a pourtant fait en notifiant à M. Benoît COUTURIER son droit de préemption le 10 janvier 2023.

Cet argument, qui porte sur la régularité de la procédure de préemption régie par le Code général des collectivités territoriales, et non sur une altération frauduleuse de la vérité d'un écrit, n'est pas pertinent sur le plan des poursuites pénales. Il a été développé devant la juridiction administrative, compétente sur cette question. Or par jugement du 11 mars 2025, le tribunal administratif de Lyon a rejeté la requête de M. Benoît COUTURIER, au motif, notamment, que la décision d'exercer un droit de préemption ne constitue pas une décision d'engagement budgétaire.

M. Benoît COUTURIER expose, d'autre part, qu'en signant l'acte authentique de vente le 27 mars 2023, M. Jean-Paul CAPITAN a attesté l'existence d'une délibération spéciale inexistante, commettant de ce fait les délits de faux en écriture publique et d'usage de faux.

Le caractère frauduleux de l'écrit contesté doit être apprécié à la date où il est établi.

L'acte de vente stipule que :

« (...) le représentant de l'acquéreur déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste en application de l'article 1612-1 du Code général des collectivités territoriales, que le représentant de la communauté de communes a été spécialement autorisé aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire. Ledit représentant atteste de l'inscription de la dépense au budget immobilier d'entreprises de la Communauté de Communes adopté le 2 mars 2023 dont copie de la décision est demeurée ci-annexée. »

Il ressort en effet des débats que le conseil communautaire n'a pas adopté de délibération spéciale autorisant M. Jean-Paul CAPITAN à procéder à l'acquisition.

Toutefois, le budget de la CoPLER pour l'exercice 2023 a été adopté par délibération du 2 mars 2023, soit préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition, rendant de ce fait inutile une telle délibération spéciale, qui n'était exigée qu'en l'absence d'adoption du budget.

La mention de l'existence d'une autorisation spéciale est dès lors dénuée de toute portée juridique ; et ce, d'autant que cette mention est immédiatement suivie d'une autre mention faisant explicitement référence à l'adoption du budget le 2 mars 2023 ; ce qui indique selon toute probabilité un simple oubli lors de la relecture de l'acte.

Il apparaît en conséquence qu'en déclarant avoir pleine capacité pour contracter au nom de la CoPLER, M. Jean-Paul CAPITAN n'a pas altéré la vérité de l'acte notarié.

En conséquence, M. Jean-Paul CAPITAN sera relaxé.

Sur l'article 800-2 du code de procédure pénale

Aux termes de l'article 800-2 du code de procédure pénale, à la demande de l'intéressé, toute juridiction prononçant une relaxe peut accorder à la personne

poursuivie pénalement une indemnité qu'elle détermine au titre des ~~des frais non payés par~~ l'Etat et exposés par celle-ci. La juridiction peut ordonner que cette indemnité soit mise à la charge de la partie civile lorsque l'action publique a été mise en mouvement par cette dernière.

L'action publique a été mise en mouvement par M. Benoît COUTURIER, et M. Jean-Paul CAPITAN a dû engager des frais pour sa défense devant le tribunal correctionnel.

CAPITAN Jean-Paul sollicite la somme de cinq mille euros (5000 euros) au titre des frais pour sa défense.

En conséquence, il convient de condamner M. Benoît COUTURIER à payer à M. Jean-Paul CAPITAN, la somme de mille cinq cent euros (1 500 €) en application de ces dispositions.

Attendu que COUTURIER Benoît, partie civile poursuivante, sollicite la somme de un euro (1 euro) en réparation du préjudice moral et matériel, ainsi que la somme de deux mille euros (2000 euros) au titre de l'article 475-1 du Code de procédure pénale ; que la relaxe de CAPITAN Jean-Paul sera prononcé ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort et contradictoirement à l'égard de CAPITAN Jean-Paul et COUTURIER Benoit,

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

REJETTE les exceptions de nullités ;

REJETTE les exceptions d'incompétence ;

RELAXE CAPITAN Jean-Paul des fins de la poursuite ;

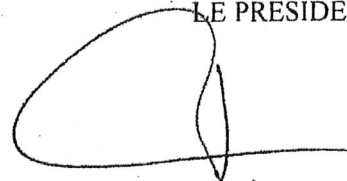
CONDAMNE Monsieur COUTURIER Benoit à payer à CAPITAN Jean-Paul la somme de mille cinq cent euros (1500 euros) en application de l'article 800-2 du Code de Procédure pénale ;

et le présent jugement ayant été signé par le président et la greffière.

LA GREFFIERE



LE PRESIDENT



Je certifie conforme
à l'original
le greffier

