

## NICOLAS POLUBOCSKO

*Avocat associé – Responsable du pôle « Urbanisme - Construction et Immobilier »*

*23 ans d'expérience*



Doctorat de Droit - 1991 - Université de Paris II – Panthéon Assas (Sujet : L'inaction administrative (sous la direction du Professeur Didier Truchet) ; Mention Très Honorable avec les félicitations du jury à l'unanimité)

Diplôme d'études approfondies de droit public interne – 1994 - Université de Paris II – Panthéon-Assas, Mention Bien

Maîtrise en Droit public – 1993 - Université de Paris I – Panthéon- Sorbonne, Mention Assez-bien

Licence en Droit – 1992 - Université de Paris I – Panthéon-Sorbonne

DEUG de Droit – 1991 - Université de Paris I – Panthéon-Sorbonne, Mention Assez-Bien

### DOMAINES D'INTERVENTION

- **Droit de l'urbanisme**
- **Droit pénal de l'urbanisme**
- **Droit de la construction**
- **Droit de l'expropriation et de la préemption**
- **Droit pénal**
- **Droit civil**
- **Contentieux locatif et recouvrement des impayés des locataires**
- **Baux d'habitation et baux commerciaux**
- **Gestion locative**

### EXPERIENCE PROFESSIONNELLE PRINCIPALE

- **Depuis 2005** : Collaborateur puis associé au sein du Cabinet LANDOT
- **2002** : Collaborateur à la SCP CLOIX & MENDES-GIL
- **2001** : Collaborateur au sein de la SCP WAQUET-FARGE-HAZAN, Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation

### AUTRES ACTIVITES DE FORMATION ET D'INFORMATION

- **2005 - 2009** : Animateur de formations professionnelles auprès d'élus locaux
- **2006 - 2007** : Animateur de formations organisée par le Groupe « EFE »
- **2005 – 2006** : Chargé de cours à l'Université de Reims Champagne Ardennes (Pratique des contrats publics – Master II – En collaboration avec le Professeur Jean-David DREYFUS)
- **2001 – 2002** : Chargé de cours au Conservatoire National des Arts et Métiers de Paris
- **1998 – 2000** : Attaché temporaire d'enseignement et de recherche à l'Université de Rennes I
- **1995 – 1998** : Chargé de travaux dirigés à l'Université de Paris II (Panthéon-Assas)
- **Depuis 1996** : Chargé de formation à l'établissement privé « le Pré-Barreau », préparation à l'examen d'entrée aux Centres régionaux de formation professionnelle des Avocats

### FORMATIONS

- **Urbanisme – Aménagement – Domanialité :**
  - Initiation au droit de l'urbanisme, pour l'AIDIL et le Centre de Gestion du 77
  - Le Plan Local d'Urbanisme, pour la Fédération des maires du Loiret
  - S'adapter à la nouvelle réforme de l'urbanisme, pour l'AIDIL

- S'adapter à la nouvelle réforme du lotissement, pour l'AIDIL
- Le financement de l'urbanisme, de la voirie et des réseaux, pour l'AIDIL et Territorial Formation
- Eviter les pièges des procédures d'expropriation et de préemption, pour l'AIDIL
- Droit de l'urbanisme, pour AgroParisTech
- La collectivité et sa voirie, pour Le Moniteur, l'IDEAL, des collectivités (en intra)
- La domanialité, pour l'Association des maires du Loiret et pour l'Association des maires d'Eure-et-Loir
- Le domaine public, pour EFE et pour Comundi

■ **Droit privé :**

- Droit de la responsabilité, pour Territorial Formation
- Associations : mode d'emploi, pour RNMA
- Le droit des associations, pour RNMA, l'Association des maires du Val d'Oise, l'Association des maires du Loiret-et-Cher, l'IDEAL
- Introduction au droit de la construction, pour Association des maires d'Eure-et-Loir

## REFERENCES

■ **Droit de l'Urbanisme**

- Mai 2019 : Commune de Marolles en Hurepoix - Requête aux fins de fixation du prix d'acquisition dans le cadre d'une procédure de préemption
- Mai 2019 : Syndicat Mixte du SCOT Sambre Avesnois - Requête d'appel contre le jugement prononçant l'annulation d'un SCOT
- Mai 2019 : Société privée Aquipierre Grand Paris - Recours pour excès de pouvoir dirigé contre un refus de permis de construire
- Mai 2019 : Commune de Saint-Maur-des-Fossés - Mémoire en défense sur une requête en annulation d'un arrêté permis de construire
- Avril 2019 : Commune de Saint-Maur-des-Fossés - Mémoire en défense contre une requête en annulation d'un permis de construire
- Avril 2019 : Commune de Châteaufort - Note sur la nature juridique d'un mur longeant la voie publique
- Avril 2019 : Commune d'Albertville - Note concernant la légalité d'un arrêté d'alignement
- Avril 2019 : Commune d'Albertville - Note conseil sur les possibilités de refuser un permis de construire
- Avril 2019 : Commune d'Albertville - Note relative à la conformité d'un permis de construire aux orientations d'aménagement et de programmation
- Avril 2019 : Commune Saint-Maur-des-Fossés - Mémoire en défense référé suspension
- Mars 2019 : Commune Saint-Maur-des-Fossés - Mémoire en défense recours permis de construire
- Mars 2019 : commune Villiers-le-Morhier - Mémoire en défense recours indemnitaire certificat d'urbanisme négatif
- Mars 2019 : Commune Prunay-sur-Essonnes - Mémoire en défense d'un recours dirigé contre un PLU
- Fev 2019 : commune Auneau-Bleury-Saint-Symphorien - Note relative à la possibilité de lever l'inconstructibilité de parcelles boisées situées dans le parc d'un château
- Fev 2019 : Commune d'Albertville - Mémoire en défense certificat d'urbanisme négatif
- Janv 2019 : Noréade - Mémoire en défense demande indemnitaire
- Janv 2019 : Commune d'Albertville - Mémoire en défense relatif à un recours contre un permis de construire
- Janv 2019 : Cne de Fontenay-sous-Bois - Rédaction d'un mémoire en défense dans le cadre d'un contentieux relatif à un permis de construire
- Janv 2019 : Cne de Vaujourn - Contentieux relatif à un refus de permis de construire (appel)
- Janv 2019 : CAESM - Assistance juridique de la collectivité dans la réalisation de "cases à pêches" (étude des différents montages juridiques à mettre en œuvre pour permettre l'installation de cases à pêches)
- Janv 2019 : SDESM - Note juridique relative au financement des travaux d'extension d'un réseau public de distribution d'électricité
- Janv 2019 : Collectivité territoriale de Martinique - Assistance de la collectivité dans l'élaboration d'un PADD
- Janv 2019 : Cne d'Albertville - Recours gracieux à l'encontre d'un permis de construire
- Dec 2018 : Commune de Saint Maur des Fossés - Contentieux relatif à un permis de construire
- Dec 2018 : Commune de Saint Maur des Fossés - Référé suspension relatif à un permis de construire

- Dec 2018 : Commune de Champlan : Cne de Méréville - Mémoire en défense sur recours indemnitaire dans le cadre de la procédure de péril imminent
- Dec 2018 : Régie Noréade - Décision de rejet d'un recours indemnitaire préalable
- Dec 2018 : Commune de Beauchery-Saint-Martin - Mémoire en défense sur un recours en annulation d'un refus de retrait d'un permis de construire
- Dec 2018 : Commune de Beauchery-Saint-Martin - Mémoire en défense sur un recours en annulation d'une décision de non-opposition à déclaration préalable
- Nov 2018 : Cne de Bouafle - Note juridique relative à l'obligation ou non pour un pétitionnaire d'avoir recours à un architecte
- Nov 2018 : Commune de Vaujours - Contentieux relatif au refus de délivrance d'un permis de construire par la commune
- Nov 2018 : Ville de Saint Maur des Fossés - Contentieux relatif à un permis de construire
- Nov 2018 : Commune de Villevaudé - Procédure d'interruption de travaux
- Nov 2018 : Commune de Bouafle - Lutte contre le stockage de déchet sauvage
- Nov 2018 : SDEA - Financement assistance à la mise en œuvre d'une participation d'urbanisme
- Oct 2018 : Ville de Saint-Maur-des-Fossés - Contentieux relatif à un arrêté autorisant un permis de construire
- Août 2018 : Ville de Provins - Note relative au changement de destination d'un bien
- Août 2018 : Commune de Pamfou - Contestation PLU
- Août 2018 : Commune de Vaujours - Refus de permis de construire
- Août 2018 : CA Marne & Gondoire - Contentieux indemnitaire lié au droit de préemption
- Août 2018 : Commune de Vaujours - Procédure de transfert d'un permis de construire
- Juil 2018 : Commune de Provins - Contrôle camping - vérification des règles de fonctionnement d'un camping privé
- Juil 2018 : Commune de Beauchery-Saint-Martin - Recours contre un permis de construire
- Juil 2018 : Arles-Crau-Camargue-Montagnette Communauté - Droit des subventions - régularisation d'une erreur entachant le montant d'une subvention publique
- Juil 2018 : Commune d'Albertville - Recours contre un permis de construire
- Juil 2018 : Commune de Méréville - Exhaussements terres - lutte contre construction irrégulière
- Juil 2018 : Commune de Bouafle - Exercice DPU - droit préemption urbain
- Juil 2018 : Commune d'Albertville - Recours contre un permis de construire
- Juin 2018 : Commune de Bailly - Note juridique relative à la modification du PLU par la Commune
- Juin 2018 : Commune de Machault - Révision PLU
- Juin 2018 : Commune de Pamfou - Contentieux sur l'implantation d'une canalisation publique
- Juin 2018 : Commune de Pamfou - Contestation de la légalité d'un emplacement réservé
- Mai 2018 : Ville d'Annet-sur-Marne - Recours contre permis de construire
- Mai 2018 : Commune de Mérobert - Contentieux d'un certificat d'urbanisme
- Mai 2018 : Commune de Vicq - Contentieux urbanisme autorisation construire
- Mai 2018 : Commune de Provins - Lutte contre une installation irrégulière de cirque
- Mai 2018 : Commune de Provins - Négociation avec entreprises commerciales
- Avril 2018 : Commune de Pamfou - Convention projet urbain partenarial
- Avril 2018 : Ville de Clichy-La-Garenne Note juridique relative à l'avis de France Domaine dans le cadre d'une cession de fonds de commerce
- Avril 2018 : Champlan - Contentieux relatif à la remise en état d'une parcelle du domaine public
- Avril 2018 : Commune de Provins - Contestation de l'implantation d'un parc éolien
- Mars 2018 : Ville de Sainte-Cecile-Les-Vignes - Recours permis construire
- Mars 2018 : Commune de Provins - Recours permis de construire
- Mars 2018 : Commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon - Régularisation d'une construction irrégulière
- Mars 2018 : Ville de Saint Maur des Fossés - Recours contre un permis de construire
- Mars 2018 : Ville de Saint Maur des Fossés - Défense de la cne recours permis de construire
- Mars 2018 : Commune d'Ozoir la Ferrière - Modification POS
- Mars 2018 : Commune de Saint Maur des Fossés - Recours contre permis de construire
- Fev 2018 : Commune de Villevaudé - PLU - procédure d'enquête publique
- Fev 2018 : Ville de Saint Maur des Fossés - Recours contre un refus d'autorisation l'implantation d'une antenne relais
- Fev 2018 : Commune de Vaujours - Assistance dans la mise en œuvre de la procédure de péril
- Fev 2018 : Commune de Bouafle - Recours contre une autorisation de construire
- Fev 2018 : Ville de Sainte-Cecile-Les-Vignes - Recours contre PLU

- Fev 2018 : Commune de Sainte-Cecile-les-vignes - Recours PLU
- Fev 2018 : Ville de Saint-Germain-Lès-Arpajon - Recours permis de construire
- Fev 2018 : Ville de Saint-Germain-Lès-Arpajon - Contestation de la régularité d'une construction
- Janv 2018 : Commune de Dammartin-sur-Tigeaux - Rédaction d'un contrat d'une offre de concours
- Janv 2018 : Commune de Villevaudé - Rédaction convention de projet urbain partenarial
- Janv 2018 : Syndicat mixte du SCOT Sambre – Avesnois - Recours SCOT et SCOT modifié
- Janv 2018 : Ville de Saint Maur des Fossés - Recours contre un permis de construire
- Janv 2018 : Cne de Méréville - Contentieux relatif à l'acquisition d'un terrain par la Commune
- Janv 2018 : Commune de Saint-Maur-des-Fossés - Contentieux au fond relatif à un refus de permis de construire
- Dec 2017 : Métropole Nice Côte d'Azur - Contentieux relatif à la contestation du PLU de la Commune
- Nov 2017 : SDEA - Note juridique relative à la mise en œuvre de baux ruraux à clauses environnementales
- Oct 2017 : Commune de Lésigny - Note juridique relative à la possibilité de lancer une procédure de déclaration d'intérêt général (DIG)
- Juil 2017 : Commune de Provins - Analyse juridique relative au droit de préemption urbain et au crédit bail
- Juin 2017 : Commune de Saint-Maur-des-Fossés - Contentieux relatif à la mise en conformité des travaux par rapport au permis de construire
- Juin 2017 : Commune de Goyave - Contentieux relatif à la résiliation d'une convention de partenariat dans le cadre d'une opération d'aménagement
- Mai 2017 : Commune de Clichy-la-Garenne - Référé suspension relative à une décision de préemption
- Mars 2017 : Commune d'Allemont - Rédaction d'un mémoire en défense concernant des habitations légères de loisirs
- Fev 2017 : Commune de Saint-Rémy-L'Honoré - Rédaction d'un référé liberté
- Fév. 2017 : Commune de Dammartin-sur-Tigeaux – Note juridique relative à la rétrocession de voies et espaces communs d'un lotissement ;
- Sept 2016 : Commune de Saint-Bauzile - Rédaction d'un mémoire en réplique sur la légalité d'un certificat d'urbanisme négatif
- 2016 : CC de Cognac - assistance de la collectivité durant toute la procédure d'expropriation pour la mise en œuvre d'une ZAC
- 2016 : commune de Villevaudé - saisine du juge de l'expropriation dans le cadre de l'élargissement d'une voie publique
- 2016 : commune de Champlan - saisine du juge de l'expropriation dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement de parcelles classées en emplacement réservé
- 2016 : CC du Caudresis - représentation de la CC devant le juge de l'expropriation dans le cadre de l'aménagement d'une ZAC
- 2014 : Commune de Louvigny-Quesnoy - Rédaction d'un mémoire en défense devant le Tribunal administratif de Lille. Litige portant sur la contestation du PLU.

#### ■ ***Droit pénal de l'urbanisme***

- Mai 2019 : Commune de Villevaudé - accompagnement sur l'élaboration d'un arrêté interruptif de travaux
- Sept 2018 : Commune de Villevaudé - Lutte contre une construction irrégulière
- Juin 2018 : Commune de Moissy-Cramayel - Lutte contre une construction irrégulière
- Mai 2018 : Commune de Villevaudé - Construction irrégulière de chalets
- Avril 2018 : Commune d'Ablis : Lutte contre une construction irrégulière
- Fev 2018 : Commune de Millemont - Lutte contre une construction irrégulière

#### ■ ***Droit de la construction***

- Dec 2018 : Commune de Provins - Mémoire en défense sur requête en restitution de la redevance de stationnement
- Nov 2018 : Cne de Saint Maur des Fossés - Rédaction d'un arrêté de police interdisant l'occupation d'un immeuble menaçant ruine et assistance de la commune durant cette procédure
- Nov 2018 : CA Marne & Gondoire – Assistance à expertise sur un réseau d'assainissement
- Oct 2018 : Commune de Bouafle - Contentieux refus permis de construire
- Sept 2018 : Commune de Bouafle - Réponse à une demande d'investigation sur les ouvrages publics
- Août 2018 : SIAHVY - Conclusions actes notariés

- Juil 2018 : Vaujours – Assistance pour une procédure de référé préventif
- Juil 2018 : Noréade - Réponse DT-DICT - règle applicables lors de démarrage de travaux
- Mai 2018 : Commune de Méréville - résiliation amiable d'un bail commercial
- Mai 2018 : Noréade - Procédure en recherche de responsabilité pour cause d'inondation
- Mai 2018 : ASA Canal de Ventavon St Tropez - Expertise en droit de la construction
- Mai 2018 : Commune de Bouafle - Réponse à une réclamation concernant des désordres immobiliers
- Mars 2018 : Commune de Villevaudé - Assistance pour une vente immobilière
- Mars 2018 : Commune de Vaujours – Assistance dans la procédure de péril
- Mars 2018 : CA Marne & Gondoire - Procédure d'expulsion d'un occupant sans titre
- Fev 2018 : Commune de Vaujours – Assistance pour une procédure de référé préventif
- Fev 2018 : ASA Canal de Ventavon St Tropez - Exercice par une association syndicale de son droit d'eau – référé
- Fev 2018 : ASA Canal de Ventavon St Tropez - Exercice par une association syndicale de son droit d'eau – Fond
- Janv 2018 : CIREST – Procédure pour la lutte contre une occupation sans titre
- Janv 2018 : Commune de Saint Rémy l'Honore - Appel - procédure contentieuse relative à une occupation de voirie illégale
- 2013 : Commune de Châteaufort - Expertise construction (2013-2014)

#### ■ *Droit de l'expropriation et de la préemption*

- Nov 2018 : Syndicat des eaux Ouvèze Payre - Contentieux relatif à la fixation d'indemnité dans le cadre d'une servitude d'utilité publique
- Mars 2018 : Commune du Plessis-Robinson – Assistance pour une procédure d'expropriation
- Commune de Maretz : Note relative aux aspects juridiques du projet d'expropriation d'une parcelle.
- SIE de Saint-Germain les Corbeil et environs : Rédaction d'une note sur la procédure d'expropriation
- Commune de Vimpelles : Rédaction d'un mémoire en intervention volontaire devant le juge de l'expropriation
- Commune de Saint-Martin de Nigelles : Assistance juridique pour l'expropriation de parcelles
- Communauté de Communes du Caudresis : Procédure d'expropriation pour 10 parcelles dans le cadre de la réalisation d'une ZAC
- Commune de Saint-Piat : Assistance juridique pour l'expropriation de parcelles (TA, TGI, juge de l'expropriation, CAA)
- Commune de Saint-Martin de Nigelles : Assistance juridique pour l'expropriation de parcelles pour l'agrandissement d'une route

#### ■ *Droit foncier et transactions foncières*

- 2018 : Commune de Méréville - Assistance de la commune durant les négociations en vue de céder du foncier à un opérateur constructeur d'EPAD
- 2018 : Commune de Le Gosier - Assistance de la commune dans les opérations d'acquisition du foncier dans le cadre d'une opération de réhabilitation urbaine
- 2017 : Commune de la Rochette - Assistance de la commune lors de la cession de fonciers à un promoteur privé
- 2017 : Commune d'Emerainville - Assistance de la commune lors de la cession de fonciers à un promoteur privé
- 2017 : Commune de Villiers le Morhiers - Assistance lors de l'acquisition d'une parcelle auprès d'un propriétaire privé
- 2017 : SEM Chartres Aménagement - Assistance lors de l'acquisition d'une parcelle auprès d'un propriétaire privé
- 2016 : Commune de Châteaufort - Assistance de la commune durant les négociations relative à la cession de parcelles à un aménageur privé
- 2016 : CC terrasses et vallées de Maintenon - Assistance sur une vente d'un immeuble en VEFA

#### ■ *Droit des baux*

- Juin 2018 : Commune de Vaujours – Rédaction d'un bail rural
- Fev 2018 : Commune d'Emerainville - Rédaction d'un bail rural
- Janv 2018 : Commune de Méréville – Rédaction d'un bail rural
- 2013 : Communauté des Communes des Olonne - Note sur la possibilité pour la Communauté de Communes de conclure un bail commercial d'une durée de 9 années sur le village d'entreprises nautiques et rédaction d'un modèle de bail commercial dérogoire

#### ■ *Contentieux locatif et recouvrement des impayés des locataires :*

- 2014 : Société EBNRG - recouvrement des impayés d'un locataire d'un local commercial
- 2013 : Commune de Provins - mise en demeure de paiement des loyers – procédure de résiliation de la convention d'occupation

■ **Baux d'habitation et baux commerciaux :**

- 2014 : CC du Provinois - Note relative au bail pouvant être conclu entre la Communauté de communes du Provinois et une association (sur les possibilités de conclure un bail commercial)
- 2014 : OPH Plaine Commune Habitat : Représentation en justice et rédaction d'un mémoire en défense

■ **Gestion locative :**

- 2014 : OPH Plaine Commune Habitat - Note sur les recours possibles contre l'occupation sans droit ni titre de places de stationnement louées par les locataires
- 2013 : OPH Plaine Commune Habitat - note relative aux sanctions possibles contre les violations du règlement intérieur

■ **Droit civil**

- Janv 2019 : Département de l'Eure - Rédaction d'une note relative aux options juridiques dont disposent le Département concernant la rétractation d'une société de son offre d'achat d'un immobilier du Département
- Dec 2018 : CC Entre Juine et Renarde - Requête en référé constat
- 2014 : Commune de La Rochette - Rédaction d'une assignation en exécution forcée d'un contrat de vente d'une parcelle (DIA acceptée). Négociations : acquisition amiable
- 2014 : Communauté de communes du Provinois - Assignation en référé devant le TGI de Melun en nullité des inscriptions d'hypothèques prises au profit de la CC. Rédaction de conclusions en défense.
- 2014 : Commune d'Auneau - Rédaction d'une assignation devant le Tribunal d'instance de Chartres aux fins d'obtenir l'application pure et simple d'un protocole transactionnel.
- 2013 : Commune d'Arpajon - Assignation en référé pour voie de fait et restitution de la propriété indument empiétée ; rédaction de conclusions en défense. Ordonnance rendue le 17 janvier 2014 : incompétence du TGI d'Evry.
- 2013 : Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire - Assignation au fond en nullité des titres de recette exécutoires émis par la CAMG devant le TGI de Meaux. Rédaction de conclusions en défense.
- 2013 : Communauté de communes du Provinois - Rédaction d'une assignation en expulsion d'un local commercial devant le TGI de Melun. Jugements rendus les 13 décembre 2013 : résiliation de plein droit du bail et condamnation à payer les loyers impayés.
- 2013 : Commune de Lagny-sur-Marne - Rédaction d'une note sur la possibilité pour la Ville d'entreprendre le ravalement d'un immeuble classé dans son ensemble dans le cadre d'une action globale avec les différents propriétaires et copropriétaires concernés (droit de la copropriété).

■ **Droit commercial :**

- Janv 2018 : Commune de Vaujours – Procédure de liquidation judiciaire

■ **Droit de la responsabilité :**

- Sept 2018 : CAESM – Recours en responsabilité administrative
- Mars 2018 : Noréade - Référé expertise construction
- Fev 2018 : Syndicat mixte de l'Yvette et de la Bièvre - Lutte contre la pollution d'un cours d'eau