Audrey TOURON **Virginie ALTEMIR**

Conseillers Municipaux

Tribunal Administratif de Marseille

24 Rue Breteuil

13006 MARSEILLE

Eyguières, le 28/05/2021

Objet : Recours de pleine juridiction

Madame, Monsieur le Président du Tribunal administratif,

Nous avons l'honneur, par la présente, de vous adresser une rédaction légèrement modifiée de notre recours initial.

1. **Objet du recours**

Annulation de la vente de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AI 53p autorisée par une délibération du Conseil municipal d'Eyguières (13430) du 19/02/2021.

En droit :

Notre intérêt à agir ne soulève ici aucune difficulté, étant rappelé tant la jurisprudence relative aux délibérations des organes délibérants des personnes publiques décidant de la conclusion d'un contrat et qui en autorisent sa conclusion (jurisprudence « Tarn-et-Garonne » (CE Ass, 4 avril 2014, Département de Tarn-et-Garonne, n°358994) qui stipule que :

> *« Tout tiers à un contrat administratif susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses est recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses non réglementaires qui en sont divisibles. La légalité du choix*

du cocontractant, de la délibération autorisant la conclusion du contrat et de la décision de le signer ne peut être contestée qu'à l'occasion du recours ainsi défini. »

En l'espèce :

La vente attaquée lèse nos intérêts à double titre : d'une part, ès qualité de conseillers municipaux et donc membres de l'assemblée délibérante et d'autre part en tant que contribuables de la commune.

Or, selon une jurisprudence constante du Conseil d'État, lorsqu'une délibération d'un conseil municipal emporte une perte de recettes ou des dépenses supplémentaires pour une commune, le contribuable de cette commune est recevable à en demander l'annulation.

Dans le cadre des développements qui suivent, nous exposerons :

- Que la vente de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AI 53p, telle qu'autorisée par la délibération du 19/02/2021 du Conseil Municipal d'Eyguières, emporte une perte de recettes pour la Commune ;

ET :

- Qu'elle a été autorisée par une délibération votée dans des circonstances qui en emportent une parfaite irrégularité.

2. Le contexte

La délibération autorise *« Monsieur le Maire à procéder à la vente de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AI 53p ».*

C'est la vente autorisée par la délibération ci-dessus rappelée qui, en l'état d'une série d'éléments emportant son illégalité (cf. infra), est soumise devant le Tribunal de céans dans le cadre du présent recours en annulation.

La décision votée est de toute évidence entachée d'illégalité et ceci pour les motifs suivants :

2.1. Sur l'objet précis de la vente

Sous le titre ***« Vente de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AI 53p*** », la convocation au Conseil Municipal d'Eyguières du 19 février 2021 exposait à l'assemblée délibérante que *« la Commune souhaite procéder à la vente du bâtiment situé Faubourg Reyre (bâtiment ex-Gendarmerie)* ».

Un tel libellé suggérait donc que la délibération litigieuse portait sur la cession de l'immeuble entier.

L'exposé préalable à la délibération, communiqué au Conseil municipal dans le cadre de la convocation, évoque par ailleurs que le bâtiment concerné « *est constitué d'un rez de chaussée et de deux étages pour une superficie de 480 mètres carrés » et que « le bâtiment a une emprise au sol de 250 mètres carrés*. »

Or, le projet de délibération *in fine* soumis au vote évoque d'« *autoriser Monsieur le Maire à procéder à la vente d'une partie de l'immeuble situé sur la parcelle AI 53p*».

La note de synthèse figurant sur convocation du Conseil municipal ne précise pas de quelles parties du bâtiment il s'agit.

En dépit d'un échange d'une série de courriels avec le Secrétariat général de Mairie (voir infra), il ne nous a pas été possible de prendre connaissance des pièces du dossier.

La Mairie d'Eyguières a donc violé les dispositions du Code des Collectivités territoriales en matière d'accès des élus aux documents concernant le dossier soumis au vote.

2.2. Sur le prix de la cession

L'exposé du projet soumis à l'assemblée délibérante fait état d'un avis reçu de la part de *France Domaine* qui, sous la référence n° 2020-035V11951, estime la valeur du bien à 422 000 €.

En dépit de l'annonce faite par la Mairie dans le cadre de la convocation du Conseil Municipal, il ne nous a pas été possible de prendre connaissance de l'avis et ceci jusqu'au jour du vote.

Au vu des imprécisions de la note de synthèse, et, à défaut de publication de l'avis lui-même, il n'a pas été possible de savoir si cet avis porte sur le bâtiment entier ou bien sur les parties, également non spécifiées, que la Mairie d'Eyguières se propose de céder.

En l'état, il était donc demandé au Conseil municipal d'autoriser la vente d'une partie non spécifiée du bâtiment, sur la base d'un avis de France Domaine dont la teneur intégrale n'a pas été communiquée.

Or, le conseil municipal doit, pour en autoriser valablement la signature, se prononcer sur tous les éléments essentiels du contrat à intervenir.

Aux termes d'une décision de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 3 juillet 2008, il a été en plus jugé qu'en application des articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2122-22 du CGCT, « *lorsqu'il entend autoriser le Maire à souscrire un contrat portant cession d'un bien communal, le conseil municipal doit, sauf à méconnaître l'étendue de sa compétence, se prononcer sur tous les éléments essentiels du contrat à intervenir, au nombre desquels figurent notamment l'objet précis de celui-ci ainsi que les éléments financiers exacts et l'identité de l'acquéreur* ». (CAA Marseille 3 juillet 2008, SCI Planet, req. n° 07MA03520).

En l'état des documents mis à la disposition du Conseil municipal, il était donc totalement impossible de comprendre l'étendue réelle de la décision demandée.

Or, le défaut d'information des élus est constitué dans l'hypothèse où l'information fournie aux conseillers municipaux est de nature à les tromper sur la portée de leurs décisions (CE, 4 novembre 1987, *Préfet commissaire de la République du Département du Var*, req. n° 73180).

De surcroît, la note de synthèse figurant sur la convocation à l'appui de la délibération litigieuse fait état d'une proposition d'achat reçue qui ne portait que sur un montant de **370.000 €.**

Il résulte de la jurisprudence du Conseil Constitutionnel que les principes constitutionnels d'égalité devant la loi et les charges publiques ainsi que de protection du droit de propriété font obstacle à ce que des « *biens [...] faisant partie de patrimoines publics soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leur valeur* » (CC, 26 juin 1986, n° 2008-567 DC).

Or, aux termes de l'exposé diffusé par la Mairie, l'écart négocié entre le prix estimé par France Domaine et la proposition reçue tiendrait au fait « *que l'expertise menée par un expert du bâtiment fait état de travaux lourds à réaliser pour consolider la structure de ce bien*. »

En dépit de nos réclamations, il ne nous a cependant pas été possible d'obtenir communication de l'expertise précitée jusqu'au jour du vote.

De plus, la présentation des choses ainsi développée par la Mairie ne résiste pas à la moindre analyse approfondie.

Tout d'abord, il va de soi que l'avis de *France Domaine* est censé tenir compte de l'état réel du bâtiment.

Les éventuels *« travaux lourds [prétendument] à réaliser pour consolider la structure de ce bien* » sont donc censés avoir été pris en compte dans cet avis et ne pourront pas être utilisés comme prétexte pour une baisse ultérieure du prix de vente aux dépens de la Commune.

De plus, en cas d'une partie seulement du bâtiment, les travaux affectant la structure de l'immeuble sont en toute hypothèse à répartir entre l'ensemble des [futurs] copropriétaires.

La diminution forfaitaire du prix de la vente d'une partie du bâtiment, fondée sur les travaux allégués, telle qu'envisagée par la délibération litigieuse, n'est donc en aucun cas justifiable.

2.3. Sur la proposition d'achat

La note de synthèse soumise aux membres de l'assemblée délibérante évoque la réception d'«une *lettre valant proposition d'achat rédigée par la SCI CLELIANA pour un montant de 370.000 € net vendeur* ».

Or, des consultations du Registre du Commerce et des Sociétés, effectuée dès le 12/02/2021 et à plusieurs reprises jusqu'au jour du vote, a mis en évidence qu'une SCI CLELIANA n'existait pas.

Par un courriel daté du 16/02/2021, nous avons donc réclamé la communication d'un extrait k-Bis concernant cette société.

Par un courriel daté du 17/02/2021, le Secrétariat général de Mairie répondait que « *la SCI CLELIANA est en cours de création* [et qu'] *elle sera déposée et finalisée avant la signature de l'acte* ».

Il s'ensuit que cette note de synthèse pour la délibération litigieuse était pour le moins erronée sinon mensongère car une société non encore constituée ne pouvait en aucun cas avoir rédigé une « *lettre valant proposition d'achat* ».

Par un nouveau courriel du même 17/02/2021, nous avons alors demandé au Secrétariat général de Mairie de nous communiquer les noms du gérant et des associés.

Il ressort de la réponse reçue par courriel le même jour du Secrétariat général de la Mairie que la gérante de la SCI prétendument en cours de création serait [redacted]

Vérification faite, il s'agit respectivement de l'épouse et de la mère de [redacted]

Et [redacted] est précisément l'agence à laquelle la Commune d'Eyguières a confié le mandat pour la mise en vente de l'immeuble !!!

Or, les services d'agence immobilière, référencés sous le n° 7030000-4 de la nomenclature européenne CPV, relèvent de la catégorie 14 de l'annexe IIA de la directive n° 2004/18/CE du 31 mars 2004 modifiée et donc du domaine des marchés publics.

Lorsque la Commune souhaite recourir à un agent immobilier pour procéder à la vente d'un bien immobilier de son domaine privé, le contrat de mandat conclu à titre onéreux entre les parties constitue donc un marché public et doit, par conséquent, être passé selon les procédures de publicité et de mise en concurrence prévues par Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 entrés en vigueur le 1er avril 2016.

Force est de constater que la Commune d'Eyguières s'est soustraite à l'obligation précitée.

Les autres agences immobilières de la ville, interrogées sur le sujet, nous ont d'ailleurs confirmé ne pas avoir été informées du projet de la cession du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie.

Par conséquent, en consentant ce mandat à l'Agence [redacted] sans recourir préalablement aux procédures réglementaires de publicité et de mise en concurrence, la Mairie d'Eyguières a violé les dispositions légales réglementant les marchés publics.

De plus, en dépit de nos réclamations réitérées, il ne nous a pas été possible de prendre connaissance de ce mandat.

Nous sommes donc également face à une violation manifeste du Code des Collectivités territoriales en matière du droit d'information des élus concernant les documents inhérents à un vote qui leur est soumis.

2.4. Sur la motivation de la vente

Dans le cadre de son exposé, le Maire d'Eyguières explique que *« cette cession permet également à la Commune de se libérer de son obligation d'entretien sur ce bâtiment* ».

Or, une telle affirmation est également une pure fantasmagorie dès l'instant que la Commune, aux termes de ses propres déclarations, resterait bel et bien responsable de la partie du bâtiment non concernée par la vente envisagée.

Au vu de ce qui précède et, notamment, de l'ensemble des incohérences et imprécisions des documents remis à l'assemblée délibérante, nous avons donc adressé en date du 18/02/2021, un nouveau courriel par lequel la communication des pièces suivantes était demandée au Secrétariat général du Maire :

- Copie de la Proposition d'achat de la SCI,
- Copie de l'avis de France Domaine n°2020-035V11951,
- Copie du devis des travaux,
- Copie du mandat donné à l'agence immobilière pour la vente,
- Les modalités de publicité et d'information au tiers de la mise en vente de ce bâtiment,
- Le nombre et les coordonnées des sociétés qui ont également soumissionné, ainsi que le montant de leur offre s'il y en a au.

Ce courriel est resté sans réponse de la part du Secrétariat général de Mairie.

La délibération a donc été approuvée en l'état sans que le conseil Municipal ait pu prendre connaissance des éléments essentiels du dossier.

3. Sur la consultation du Conseil municipal

Il convient de rappeler que les membres des assemblées délibérantes des collectivités locales ont un droit général d'information sur les affaires dont ils auront à délibérer (CGCT, art. L. 2121-12 à L. 2121-13-1, L. 3121-18 à L. 3121-21 et L. 4132-17 à L. 4132-20).

La Mairie d'Eyguières se place donc en violation flagrante des dispositions de l'article Art. L. 2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui stipule que :

« Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération. » — [C. communes, art. L. 121-22.]

La charge du respect de ce droit incombe à l'autorité exécutive de la collectivité qui doit assurer la diffusion de l'information en temps utile par tout moyen approprié sous peine de nullité de la délibération adoptée par l'assemblée délibérante (CE, 2 déc. 1983, n° 43541 ; CE, 30 avr. 1997, n° 158730).

Aussi, en vertu d'une décision du Conseil d'Etat en date du 29 juin 1990, (Commune de Guitrancourt c/ Mallet et autres, req. n° 68743) :

« *Le défaut d'information des élus est constitué en cas d'impossibilité matérielle pour le membre d'un conseil municipal d'accéder à des documents existants dont il a été demandé la communication et emporte l'illégalité de la décision concernée.* »

Par ailleurs, la communication doit se faire en temps utile, c'est-à-dire dans un délai suffisant, de sorte que l'élu ait le temps nécessaire à la réflexion ainsi qu'à l'examen des pièces communiquées (CAA Douai, 11 mai 2000, n° 96DA02550).

De plus, le maire doit veiller à ce que chacun des membres du conseil soit, à sa demande, mis en mesure de prendre connaissance des dossiers et dispose d'indications suffisantes afin que la délibération soit prise valablement (TA Nice, 21 août 1985, Valgaeren).

Dans le cas d'espèce, et, bien que les juges considèrent que cette communication doit se faire avant la réunion du conseil municipal, il ne nous a pas été possible de prendre connaissance des documents réclamés avant le vote de la délibération du Conseil Municipal.

Il n'est donc pas litigieux qu'en l'espèce, le défaut d'information des élus est caractérisé, que la délibération du 19/02/2020 du Conseil Municipal d'Eyguières a été votée en violation de l'article 2121-13 du CGCT et qu'elle est par conséquent frappée d'illégalité.

La vente de l'immeuble, autorisée dans de telles conditions, devra donc être annulée.

A titre subsidiaire, il sera noté ici que même après le vote parfaitement illégal de la délibération litigieuse, la Mairie d'Eyguières a persisté dans la violation constatée *supra* des dispositions régulant l'accès des élus aux documents administratifs.

En effet, par un courriel daté du 24/02/2021, la Co-requérante Madame Audrey TOURON a réclamé une nouvelle fois d'être reçue en Mairie « *pour consulter l'ensemble des documents relatifs à la vente immobilière de l'ancienne Gendarmerie* ».

Le Secrétariat général du Maire mettra dix jours avant de refuser une nouvelle fois la demande en répondant par un courriel daté du 04/03/2021 que « *le dossier concernant la vente de l'ancienne gendarmerie a déjà été consulté par M. MIE. De plus, ce dossier a été présenté et délibéré en Conseil Municipal le 19 février 2021.* » (Sic)

La Mairie d'Eyguières n'hésite donc pas d'invoquer qu'un autre conseiller municipal avait consulté des documents inhérents au dossier pour refuser aux requérantes de céans l'accès aux documents réclamé.

Aussi, par un courriel du même jour, la Co-requérante Madame Audrey TOURON répondait que :

« Même si les documents ont été consultés par Monsieur MIE, cela ne justifie pas que qui que ce soit d'autre ne puisse les consulter. […] Il s'agit de l'application de la loi dont le code général des collectivités territoriales fait partie. En conséquence, je réitère ma demande quant à l'obtention d'un rendez-vous entre le 8 et le 12 mars pour lire les documents. En cas d'une nouvelle obstruction de votre part, je serai dans l'obligation d'en référer aux autorités administratives auxquelles vous devrez répondre de votre attitude à empêcher les élus de la minorité à accéder à l'information. Jusqu'à preuve du contraire, le régime français est un régime républicain démocratique. Je vous invite alors à mener une profonde réflexion quant à la signification des termes cités supra. »

Suite au courriel précité, la Co-requérante Madame Audrey TOURON a enfin été invitée à consulter le dossier dans les bureaux de la Mairie en date du 10/03/2021, soit près de trois semaines après le vote de la délibération attaquée.

Suite à cette consultation et la communication consécutive de certaines pièces intervenue en date du 23/03/2021, il s'est avéré :

- Que la proposition d'achat, émanant prétendument de la SCI CLELIANA, était en réalité signée par [redacted], l'épouse du gérant de [redacted] et ceci « *en substitution de la SCI CLELIANA* » à ce jour toujours inexistante ;

- Que, contrairement à ce qui est allégué par les documents remis au Conseil Municipal, « *l'expertise menée par un expert du bâtiment* » ne peut en aucun cas expliquer « *l'écart négocié entre le prix estimé par France Domaine et la proposition reçue* » puisque cette expertise n'a été établie qu'en date du 22/12/2020, soit deux mois après la signature de la promesse de vente datée du 20/10/2020 ;

- Que le devis émanant de la SAS "*BMS Construction*", également invoqué par la Mairie pour justifier l'écart entre le prix estimé par France Domaine et la proposition d'achat du 20/10/2020, ne pourra pas plus étayer une négociation quelconque puisque ce devis n'a été établi par l'intervenant qu'en date du 25/01/2021, soit plus de trois mois après la signature de la promesse de vente.

- Que le devis précité de la SAS « *BMS Construction* » du 25/01/2021 porte l'adresse FONTAINE DE BORMES, RUE FAUBOURG REYRE, 13430 EYGUIERES alors que la société, aux termes du registre des sociétés, ne résidait plus à cette adresse depuis le 01/07/2020.

- Que les deux devis de la Société « *Hygiène Charpentes Protégées* », concernant

respectivement des travaux de toiture et d'éradication de xylophages, ne datent que du 15/01/2021 et sont donc postérieures de près de trois mois à la signature de la promesse d'achat. Ils ne peuvent donc en aucun cas avoir servi à une négociation quelconque ;

- Que parmi les documents consultés en Mairie ne figurait aucun mandat de l'agence immobilière. A ce titre il sera également noté ici que lors d'un entretien en date du 20/03/2021 à l'Agence [redacted] a affirmé « *disposer d'un mandat de la Commune pour la transaction, mais qu' « on » lui aurait dit de ne pas l'exhiber* ».

Un comble.

Il s'ensuit de plus fort :

- Que si mandat il y avait, la Commune l'aurait consenti en violation du code des marchés publics ;

- Que s'il n'y avait pas de mandat, les documents présentés à l'assemblée délibérante seraient mensongers et l'Agence [redacted] serait intervenue en contrevenant aux dispositions légales régulant la profession d'agent immobilier.

***

PAR CES MOTIFS :

Venir la Mairie d'Eyguières s'entendre :

- **Constater** l'illégalité de la délibération litigieuse au motif que la Commune, en refusant aux requérantes en leur qualité de membres de l'assemblée délibérante l'accès à l'intégralité des documents inhérents du dossier, a violé les dispositions de l'article L. 2121-13 du CGCT ;

- **Constater** qu'en autorisant la vente d'une partie, en plus non suffisamment spécifiée, de l'immeuble à un prix largement inférieur à celui stipulé par l'avis de France Domaine, la Commune contrevient à la jurisprudence du Conseil Constitutionnel faisant obstacle à ce que des « *biens [...] faisant partie de patrimoines publics soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leur valeur* » (CC, 26 juin 1986, n° 2008-567 DC) ;

- **Constater** que la note de synthèse pour la délibération litigieuse était pour le moins erronée sinon mensongère car une société non encore constituée ne pouvait en aucun cas avoir rédigé une « *lettre valant proposition d'achat* ».

- **Constater** qu'en consentant le mandat à l'Agence [redacted], sans recourir préalablement aux procédures réglementaires de publicité et de mise en concurrence, la Mairie d'Eyguières a violé les dispositions légales régissant les marchés publics.

- **Annuler** la vente de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée AI 53p autorisée par la délibération du 19/02/2020 du Conseil Municipal d'Eyguières ;

- **Condamner** la Commune d'Eyguières aux dépens de la procédure.

SOUS TOUTES RESERVES.

Audrey TOURON

Conseillère Municipale

Virginie ALTEMIR

Conseillère Municipale

P.J. :

Délibération attaquée du 19/02/2021
Note de synthèse et projet de délibération, extraits de la convocation du Conseil Municipal d'Eyguières du 19/02/2021
Mail Madame Virginie Altémir du 16/02/2021
Mail du 17/02/2021 du Secrétariat général de Mairie
Mail Madame Virginie Altémir du 17/02/2021
Mail du 17/02/2021 du Secrétariat général de Mairie
Mail Madame Virginie Altémir du 18/02/2021
Mail Madame Audrey Touron du 24/02/2021
Mail du 04/03/2021 du Secrétariat général de Mairie
Mail Madame Audrey Touron du 04/03/2021
Mail du 23/03/2021 du Secrétariat général de Mairie
Devis BMS Construction du 25/01/2021
Devis « Hygiène Charpentes Protégées » du 15/01/2021
Expertise BATITECH 13 du 22/12/2020
Offre d'achat du 20/10/2020