

**SCP D'AVOCATS**

**COULOMBIE - GRAS**

**CRETIN - BECQUEVORT - ROSIER**

8 place du marché aux fleurs

34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 22 09 09 - Fax : 04 67 64 94 48

**Instance n° 1405885**

## **MEMOIRE EN DEFENSE**

AFUA Les Jardins de Sergignan c/ Association de Défense et d'Urbanisation des propriétaires des Causses du Falgairais, BONATO et Autres

N° GC - EB Dossier n° 20150143

---

A Madame le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers composant  
le tribunal administratif de MONTPELLIER

---

**POUR :** L'Association Foncière Urbaine Autorisée Les Jardins de  
Sérignan, représentée par son président en exercice, domicilié ès  
qualité, Allée de la République BP 48, 34410 Sérignan

*SCP CGCB et associés, Avocat.*

**CONTRE :** - L'Association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas  
Galine, prise en la personne de son président en exercice, domicilié ès  
qualité 22 rue JF Millet, 34500 Béziers

- Monsieur **BONATO Nillo**, 10 Impasse des Pandorianas, 34200  
SÈTE

---

- Madame **SYLVESTRE Janine**, 3 Rue de l'Angel, 34500 BÉZIERS

-Monsieur **CABROL Louis**, 4 Rue Général Thomières, 34410  
SÉRIGNAN

- Monsieur **RIEUX Gérard**, 4 Rue Edouard Herriot, 34350 VALRAS-

PLAGE

- **Madame Martine ZAIDIN née VINAS**, 14 Impasse des Tamaris, 34410 SÉRIGNAN
- **Monsieur VINAS Jack**, 34 Rue Jacques Duclos, 34410 SÉRIGNAN
- **Monsieur VINAS Eric**, Il Square des Arbousiers, 34410 SÉRIGNAN
- **Monsieur ROBERT Pierre**, 22 Rue JF Millet, 34500 BÉZIERS
- **Monsieur BOUCHIEU Francis**, 13 Rue Ch. Colomb, 34500 BÉZIERS
- **Monsieur MENDES Théodore**, 2 Chemin Serre, 81660 BOUT DU PONT DEL'ARN

*Me Jean-Luc MAILLOT, Avocat.*

---

## **I. FAITS ET PROCEDURE**

L'Association Foncière Urbaine « Les Jardins de Sérignan » (AFUA) a été autorisée par un arrêté préfectoral en date du 2 décembre 1988.

L'AFUA a pour but le remembrement de terrains situés sur le territoire de la commune de Sérignan au lieu-dit « Cosses du Falgairas-Galine », et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachées, la réalisation de travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, y compris les constructions, l'entretien, la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

L'AFUA a été chargée par la commune de Sérignan de l'aménagement de la ZAC « Les Jardins de Sérignan ».

Face à d'importantes difficultés financières, l'AFUA a élaboré un plan de relance en vue de l'aménagement de la ZAC.

Ce plan comportait notamment la signature d'un compromis de vente portant sur un ensemble de terrains situés dans le périmètre syndical ; les acquéreurs, M. PERRIER et M. ANGELOTTI, acceptant de se porter caution afin que l'AFUA puisse obtenir une garantie bancaire d'achèvement des travaux à sa charge.

L'AFUA a soumis le projet de compromis de vente pour avis au représentant de l'Etat qui s'est prononcé en faveur dudit contrat.

Par une délibération en date du 12 février 2007, le Président de l'AFUA a été autorisé par son syndicat à signer le contrat de vente.

Le compromis a été signé le 14 février 2007.

Par une requête enregistrée le 25 juillet 2008 sous le numéro 0803159, l'association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas Galine, a saisi le Tribunal administratif de Montpellier d'une requête en annulation du compromis de vente.

Par un jugement n°0803159 du 3 novembre 2009, le Tribunal administratif a rejeté la requête comme ayant été portée devant une juridiction incompétente pour en connaître (**PJ1**).

Les requérants ont interjeté appel.

Par un arrêt n°10MA00051 du 13 février 2012, la Cour administrative d'appel de Marseille a rejeté la requête de l'association (**PJ2**).

Par acte authentique en date du 24 octobre 2014, la vente des parcelles de l'AFUA à la société Les Jardins de Sérignan été conclue.

Il s'agit de la réitération du compromis de vente du 14 février 2007.

Par une requête enregistrée sous le n°XXX l'association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas Galine et dix propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de l'AFUA saisissent le Tribunal de céans d'une requête en annulation du contrat de vente du 24 octobre 2007.

C'est à cette requête que l'AFUA Les Jardins de Sérignan entend répondre

\*

## **II. DISCUSSION**

### **II.1. A TITRE PRINCIPAL SUR L'INCOMPETENCE DE LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE**

L'association requérante et les propriétaires requérants soutiennent que le contrat de vente en litige est un contrat administratif dans la mesure où le contrat :

- est conclu par une personne morale de droit public, l'AFUA étant un établissement public
- emporte participation du cocontractant à l'exécution d'une mission de service public
- contient des clauses exorbitantes de droit commun
- est doté d'un régime exorbitant de droit commun.

Mais il n'en est rien.

Le contrat de vente conclu entre l'AFUA et la SAS Les Jardins de Sérignan est un contrat de droit privé qui relève de la compétence du juge judiciaire.

Le tribunal de céans est incompétent pour se prononcer sur la légalité de ce contrat.

En effet :

#### **A. EN DROIT :**

Le juge administratif, juge de plein contentieux, est compétent pour connaître des recours portant sur la validité d'un contrat administratif.

De jurisprudence constante, un contrat est dit de droit public si deux conditions sont réunies :

- .le contrat est conclu par une personne publique (critère organique) ;
- .le contrat prévoit la participation du cocontractant de l'administration à l'exécution d'un service public ou le contrat comporte une clause exorbitante de droit commun (critère matériel).

En présence d'un contrat qui répond à ces deux critères, le juge administratif est compétent pour se prononcer sur la validité du contrat.

Avant l'intervention de l'arrêt du Conseil d'Etat « *Tarn et Garonne* », un tiers au contrat ne pouvait pas introduire un recours directement contre un contrat ; seuls les actes détachables du contrat pouvaient faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif.

Désormais, par cette nouvelle décision, la haute juridiction a d'une part modifié sa jurisprudence et étendu le recours en contestation de validité du contrat administratif aux tiers qui justifient d'un intérêt lésé.

D'autre part, la jurisprudence précitée met explicitement fin à la possibilité de contester à tout moment, par la voie du recours pour excès de pouvoir, les actes détachables du contrat.

En effet, il sera rappelé que le Conseil d'Etat a jugé :

*« Considérant que, saisi ainsi par un tiers dans les conditions définies ci-dessus, de conclusions contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses, il appartient au juge du contrat, après avoir vérifié que l'auteur du recours autre que le représentant de l'Etat dans le département ou qu'un membre de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné se prévaut d'un intérêt susceptible d'être lésé de façon suffisamment directe et certaine et que les irrégularités qu'il critique sont de celles qu'il peut utilement invoquer, lorsqu'il constate l'existence de vices entachant la validité du contrat, d'en apprécier l'importance et les conséquences ; qu'ainsi, il lui revient, après avoir pris en considération la nature de ces vices, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, soit d'inviter les parties à prendre des mesures de régularisation dans un délai qu'il fixe, sauf à résilier ou résoudre le contrat ; qu'en présence d'irrégularités qui ne peuvent être couvertes par une mesure de régularisation et qui ne permettent pas la poursuite de l'exécution du contrat, il lui revient de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, soit la résiliation du contrat, soit, si le contrat a un contenu illicite ou s'il se trouve affecté d'un vice de consentement ou de tout autre vice d'une particulière gravité que le juge doit ainsi relever d'office, l'annulation totale ou partielle de celui-ci ; qu'il peut enfin, s'il en est saisi, faire droit, y compris lorsqu'il invite les parties à prendre des mesures de régularisation, à des conclusions tendant à l'indemnisation du préjudice découlant de l'atteinte à des droits lésés ; »*

Etant précisé que cette nouvelle possibilité offerte au tiers concerne nécessairement un contrat administratif.

**B. EN L'ESPECE :**

Les requérants saisissent le Tribunal d'une contestation portant directement sur le contrat conclu entre l'AFUA et la SAS Les Jardins de Sérignan.

Or, ce contrat, qui est un contrat de vente, est un contrat de droit privé, et ne saurait en aucun cas être qualifié de contrat administratif.

Il sera rappelé que conformément aux dispositions de l'article 1582 du code civil :

*« La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer ».*

En l'espèce, l'objet du contrat en litige porte sur la vente de diverses parcelles en nature de terrain à bâtir appartenant à l'AFUA.

La vente est consentie et acceptée au prix de 11 636 829 euros TTC.

Ce contrat présente ainsi les caractéristiques essentielles du contrat de vente.

Or, un contrat de vente est un contrat de droit privé.

C'est en ce sens que le Tribunal de céans a déjà statué lorsqu'il a été saisi de la validité du compromis de vente du 14 avril 2007.

En effet, le compromis de vente, préalable à la vente en litige, a été attaqué devant la juridiction de céans.

Par un jugement du 3 novembre 2009, le Tribunal, qui a considéré que le contrat était un contrat de droit privé, s'est déclaré incompétent et a rejeté la requête en ces termes :

*« la seule circonstance que le compromis de vente comprend deux clauses selon lesquelles le prix a été fixé en prenant en compte le coût des études et travaux de réalisation des réseaux primaires pour la viabilisation des terrains dépendant de l'assiette de l'AFUA que le vendeur doit réaliser, estimé à 4.4 millions d'euros HT, et que l'acquéreur s'engage à garantir le vendeur à prendre en charge l'éventuel supplément de coût au-delà de cette somme, ne suffit pas à faire regarder ladite convention comme étant une convention publique d'aménagement... » ;*

*Il ne ressort pas des pièces du dossier que le compromis de vente en cause comporterait une clause exorbitante de droit commun, notamment en raison d'une des clauses sus mentionnées du compromis de vente qui constitue une garantie financière similaire à celles pouvant être contractées par des personnes privées, et ne fait pas participer les cocontractants de l'établissement public à l'exécution même d'un service public ; (...) que le recours tendant à l'annulation d'un acte de disposition de biens du domaine privé d'une association syndicale relève de la compétence du juge judiciaire.."*

En outre, les requérants ayant interjeté appel, la Cour administrative d'appel de Marseille a eu l'occasion de confirmer la position du Tribunal de céans et le caractère privé du contrat en jugeant que :

*« ces clauses, pour inhabituelles qu'elles soient, ne sont pas étrangères à celles qui peuvent être convenues entre personnes privées et constituent pas, par suite, des clauses exorbitantes de droit commun ; que les autres clauses qui seraient selon l'association requérante exorbitantes de droit commun sont, selon l'association elle-même, favorables à l'acquéreur privé et ne sauraient par suite, révéler une situation inégalitaire au bénéfice de la personne publique justifiant que le contrat en litige soit qualifié de contrat administratif en raison desdites clauses ; (...) les clauses (...) n'ont ni pour objet ni pour effet de charger l'acquéreur du bien de la mission de service public d'aménagement du site qui continue d'incomber (...) à l'AFUA. »*

Il ressort de cette décision de justice devenue définitive que le compromis de vente est bien un contrat de droit privé.

Or, le contrat du 24 octobre 2014 en litige n'est autre que l'acte authentique permettant à la vente de devenir parfaite.

Aucune clause n'a fondamentalement été modifiée entre le compromis et l'acte définitif de vente.

Dans ces conditions, au regard de la décision de la Cour, le contrat qui est un contrat de vente de biens du domaine privé de l'AFUA, est nécessairement un contrat de droit privé.

Par conséquent, le Tribunal ne pourra que confirmer sa décision antérieure, validée par la Cour administrative d'appel de Marseille et se déclarer incompétent pour connaître du présent litige.

Par ailleurs, en tout état de cause, le contrat en litige ne réunit pas les critères exigés pour être qualifié de contrat de droit public.

S'il est effectivement conclu par une personne publique, l'AFUA étant un établissement public administratif, le contrat n'emporte aucune participation de la SAS à l'exécution d'une mission de service public et ne comporte aucune clause exorbitante de droit commun.

Aucun des moyens développés par les requérants n'est convaincant.

En effet :

1. Les requérants soutiennent que les modalités de paiement du prix de vente en combinaison avec les participations dues par l'acquéreur témoignent de la participation de la SAS à l'exécution d'une mission de service public.

Il n'en est rien.

Tel que l'a rappelé la Cour, le contrat n'a pas pour objet ni pour effet de charger l'acquéreur d'exécuter une telle mission, l'aménagement du site incombant exclusivement à l'AFUA.

La mission de service public, la réalisation des réseaux primaires pour la viabilisation des terrains, reste à la charge de l'AFUA.

Le montant des participations dues au vendeur, qui existaient également dans le compromis de vente, fait partie intégrante du prix de la vente.

Il s'agit d'une simple décomposition du prix de vente.

2. Les requérants soutiennent que l'acquéreur, qui prend à sa charge la réalisation des travaux secondaires et tertiaires des terrains objet des trois permis d'aménager, participe à la mission de service public.

Cette argumentation ne convainc pas.

Une fois encore, l'AFUA demeure seule chargée de la réalisation des réseaux primaires, sur l'assiette de ces terrains.

Le fait que les travaux secondaires et tertiaires soient réalisés par la SAS, bénéficiaire des permis, fait partie du processus tout à fait « normal » dans le cadre d'une ZAC et de l'aménagement des terrains.

3. Les requérants prétendent que le fait que la convention du 14/02/2007 stipule que le prix de vente de la cession prenne en compte le coût de l'ensemble des études octroie au contrat un caractère administratif.

L'argument est voué au rejet.

Le Tribunal et la Cour ont déjà répondu à ce moyen dans le cadre des instances contre le compromis de vente.

Le Tribunal de céans ne pourra que confirmer la position établie.

4. Les requérants prétendent que le fait que le Préfet ait renoncé à son pouvoir de décision s'agissant de la distraction des parcelles manifeste l'existence d'une clause exorbitante de droit commun.

Ce moyen est fantaisiste.

En effet, d'une part, un tel argument ne concerne pas le contrat de vente en sorte que ce moyen est inopérant.

D'autre part, en tout état de cause, la procédure prévue par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 pour la distraction des terrains a bien été respectée.



Etant rappelé que le Préfet est la seule autorité compétente pour en décider.

5. Les requérants soutiennent ensuite que le fait que l'AFUA affecte une partie du prix de la vente à la réalisation des travaux d'aménagement à la mise en œuvre des trois permis d'aménager constitue une clause exorbitante du droit commun, les deniers des personnes publiques ne pouvant être affectés à une utilisation déterminée.

Il n'en est rien.

Et les contradictions des requérants sont manifestes.

Force est de constater qu'ils soutiennent désormais que c'est l'AFUA qui réalisera les travaux de viabilisation des parcelles assiettes des permis d'aménager alors que quelques lignes plus haut il lui était reproché de déléguer sa mission à la SAS...

En tout état de cause, l'AFUA qui doit vendre des terrains viabilisés réalisera les travaux primaires.

Il n'existe aucune manifestation de clause exorbitante de droit commun dans le paiement des participations incluses dans le prix de vente dont le montant a été fixé en prenant en compte le coût des études et travaux (c.f. décision Tribunal Administratif du 3/11/2009)

6. Les requérants prétendent également que la clause selon laquelle l'AFUA renonce à exiger une participation complémentaire auprès des acquéreurs serait exorbitante de droit commun.

L'argumentation ne résiste pas à l'examen.

En effet, il en va du processus « normal » de sortie des terrains du patrimoine de l'AFUA du fait de leur vente.

Il convient de noter que les terrains qui font l'objet de la vente ne se trouvent pas dans une situation juridique réglementaire identique aux autres terrains compris dans le périmètre de l'AFUA dans la mesure où ils sont aujourd'hui et depuis de nombreuses années la propriété de cette dernière.

En effet, ces terrains, depuis leur intégration dans le patrimoine de l'AFUA, ne sont plus assujettis aux participations appelées par cette dernière. L'AFUA, en effet, ne s'est jamais payée de participations à elle-même.

Ainsi ces terrains « cotisent » à l'aménagement de l'AFUA qu'en tant que produit ; ce, à l'occasion de leur vente.

Etant relevé que l'AFUA est statutairement autorisée à vendre des terrains.

Il n'est donc pas envisageable juridiquement que ces terrains et leurs propriétaires puissent retomber de façon automatique, une fois ces terrains vendus par l'AFUA, dans le droit commun applicable aux adhérents historiques de l'association.

Ainsi, les acquéreurs des terrains vendus par l'AFUA ne peuvent pas juridiquement se voir légalement imposer par cette dernière le paiement de participations d'aménagement.

Le rejet de la prétention s'impose donc.

7. Les requérants soutiennent enfin que le fait que le contrat renvoie au cahier des charges de cessions des terrains, de caractère règlementaire, confère au contrat un caractère administratif.

Les requérants appuie leur argument sur une jurisprudence du Conseil d'Etat du 14/03/1997.

Or, il ressort de la lecture de cette décision que dans cette espèce, le contrat faisait référence aux clauses d'un cahier des charges conforme au modèle IV du décret du 3 février 1955, auxquelles il ne pouvait être dérogé que par décret en Conseil d'Etat.

Ce qui n'est absolument pas le cas du contrat de vente en litige.

La référence aux cahiers des charges de la ZAC, dans un tel contrat, est pour le plus habituel.

Le moyen sera donc écarté.

Il résulte de ce qui précède qu'aucun des moyens de la requête n'est de nature à démontrer que le contrat serait de nature administrative.

Le contrat en litige, qui est un contrat de vente, portant sur des biens du domaine privé de l'AFUA, ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative.

Dès lors, à l'instar de sa décision relative au compromis de vente, le Tribunal se déclarera incompétent et rejettera la requête comme déposée devant une juridiction incompétente.

## **II.2. A TITRE SUBSIDIAIRE SUR LE CARACTERE INFONDE DE LA REQUETE**

Si par extraordinaire, le Tribunal considère que le contrat est un contrat administratif, il devra néanmoins rejeter la requête, les requérants ne justifiant pas d'un intérêt lésé par le contrat et ne démontrant pas d'irrégularité affectant la validité du contrat en lien avec leurs intérêts.

### **A. EN DROIT :**

Dans sa décision du 4 avril 2014 n°358994, le Conseil d'Etat a jugé :

*« 4. Considérant que, saisi ainsi par un tiers dans les conditions définies ci-dessus, de conclusions contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses, il appartient au juge du contrat, après avoir vérifié que l'auteur du recours autre que le représentant de l'Etat dans le département ou qu'un membre de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné se prévaut d'un intérêt susceptible d'être lésé de façon suffisamment directe et certaine et que les*

*irrégularités qu'il critique sont de celles qu'il peut utilement invoquer, lorsqu'il constate l'existence de vices entachant la validité du contrat, d'en apprécier l'importance et les conséquences ; qu'ainsi, il lui revient, après avoir pris en considération la nature de ces vices, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, soit d'inviter les parties à prendre des mesures de régularisation dans un délai qu'il fixe, sauf à résilier ou résoudre le contrat ; qu'en présence d'irrégularités qui ne peuvent être couvertes par une mesure de régularisation et qui ne permettent pas la poursuite de l'exécution du contrat, il lui revient de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, soit la résiliation du contrat, soit, si le contrat a un contenu illicite ou s'il se trouve affecté d'un vice de consentement ou de tout autre vice d'une particulière gravité que le juge doit ainsi relever d'office, l'annulation totale ou partielle de celui-ci ; qu'il peut enfin, s'il en est saisi, faire droit, y compris lorsqu'il invite les parties à prendre des mesures de régularisation, à des conclusions tendant à l'indemnisation du préjudice découlant de l'atteinte à des droits lésés ; »*

En d'autres termes, le Conseil d'Etat a défini :

1. un critère de recevabilité de la requête en contestation de validité du contrat :

Pour être recevable à contester la validité du contrat administratif, le tiers doit être susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par le contrat ou certaines de ses clauses.

*« En attendant les premières applications de ce nouveau critère, il est possible d'identifier plusieurs cercles de requérants. Assurément, ce nouveau critère ne modifiera pas la situation des concurrents évincés (...) Qu'en sera-t-il pour les usagers du service public délégué ou confié au titulaire d'un marché public, ou encore les contribuables locaux ? Ces tiers devraient être admis à saisir le juge de plein contentieux car il leur sera assez facile de montrer que le contrat qu'ils contestent lèse directement et significativement leurs intérêts. C'est en vérité pour les tiers les plus éloignés du contrat que le critère de recevabilité fixé par le juge devrait avoir un effet d'exclusion » à savoir, les syndicats, associations et autres tiers. (F. Brenet, Droit Administratif n°6, Juin 2014, comm.36).*

2. un critère lié au moyen invoqué par le tiers :

Les tiers (autre que le représentant de l'Etat dans le Département et les membres de l'organe délibérant) ne peuvent invoquer que deux séries de moyens :

- en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent ;
- ou d'une gravité telle que le juge devrait les relever d'office : il s'agit des irrégularités que la jurisprudence Béziers I du Conseil d'Etat du 28/12/2009 présente comme se rapportant « au caractère illicite du contenu du contrat ou à un vice d'une particulière gravité relatif notamment aux conditions dans lesquelles mes parties ont donné leur consentement ».

Pour F. Brenet, il s'agit d'une logique de « subjectivation qui conduit à filtrer les moyens opérants et donc à limiter les cas d'annulation des contrats administratifs ».

*« Cette logique impose d'interdire aux tiers intéressés d'invoquer des moyens sans aucun rapport avec l'intérêt qu'ils invoquent et qui, par conséquent, risquent de porter une atteinte injustifiée aux droits des parties ».*

### 3. les pouvoirs du juge :

Il sera précisé que le juge ne peut pas modifier certaines des clauses du contrat.

En présence d'un vice affectant le contrat, le juge peut :

- décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible ;
- inviter les parties à régulariser par les mesures adéquates ;
- prononcer la résiliation, l'annulation totale ou partielle du contrat ;
- condamner les parties à indemniser le préjudice subi par le tiers lésé.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat réaffirme qu'il convient de privilégier la poursuite des relations contractuelles, éventuellement par le biais d'une régularisation, au nom du principe de sécurité juridique.

En outre, le Conseil d'Etat fait une application de la jurisprudence « Danthony » (CE, 23/12/2011 n°335033), puisqu'il reprend le considérant de lequel les manquements aux règles de forme et de procédure contractuelle d'illégalité que s'ils sont susceptibles d'exercer une influence sur le sens de la décision ou s'ils ont privé l'intéressé d'une garantie (c.f. commentaire J-F Territoriales n°20, Sestier, *La semaine Juridique Administrations et Collectivités* 19/05/2014, 2152).

### **B. EN L'ESPECE :**

#### **1. Les requérants ne justifient d'aucun intérêt lésé de façon suffisamment directe et certaine par le contrat.**

Les requérants prétendent être lésés par différentes stipulations figurant dans le contrat et dans la délibération du 13 octobre 2014 par laquelle le conseil syndical a décidé que la SAS ne pourra être tenue qu'au paiement des seuls coûts d'aménagement rendus nécessaires pour les besoins des trois permis d'aménager, à l'exclusion de toutes charges futures pour lesquels la SAS ne tirerait aucun intérêt propre .

**En premier lieu**, sur l'irrecevabilité des moyens invoqués contre la délibération du 13 octobre 2014 :

Il convient de rappeler d'une part que cette délibération est totalement indépendante du contrat.

A l'appui d'un recours en contestation de validité du contrat de vente, les requérants ne sont donc pas fondés à critiquer cette délibération.

D'autre part, si par extraordinaire le Tribunal devait considérer que le contrat procède de la délibération, les moyens tirés de l'illégalité de la délibération dans le cadre du recours contre le contrat de vente sont en tout état de cause irrecevables.

En effet, par la décision n°358994 du 4 avril 2014, le Conseil d'Etat met explicitement fin à la possibilité de contester à tout moment par la voie du recours pour excès de pouvoir les actes détachables du contrat.

Cette solution engendre implicitement mais nécessairement l'impossibilité de soulever l'illégalité des actes détachables du contrat, par la voie de l'exception, dans le cadre du recours en contestation de validité du contrat.

L'hypothèse inverse rendrait sans objet la solution dégagée par le Conseil d'Etat et dépourvue de tout sens.

Par conséquent, les moyens tirés de l'illégalité de ladite délibération sont irrecevables dans le cadre de la présente requête.

**En second lieu**, en tout état de cause, les stipulations invoquées par les requérants ne lèsent pas, de manière directe et certaine, leurs intérêts.

Selon les requérants, seraient susceptibles de léser leurs intérêts :

a. la distraction des parcelles du périmètre de l'AFUA et l'absence de réclamation de participation complémentaire aux acquéreurs successifs.

Selon eux, la distraction entraînera la réduction drastique du nombre de propriétaires cotisants de l'AFUA, la mettant dans une situation financière catastrophique l'empêchant d'achever l'opération, de sorte que la dette accumulée ne sera jamais épurée.

Ce moyen n'est pas convaincant.

En effet, il sera rappelé que :

- le contrat attaqué n'est autre que l'acte définitif de vente, qui reprend les clauses substantielles du compromis de vente.

Or, ce compromis de vente a été validé par le juge administratif.

La requête qui tente de remettre en cause une décision de justice devenue définitive est donc vouée à l'échec.

- Le contrat attaqué n'emporte pas en lui-même distraction des terrains du périmètre de l'AFUA.

Il sera rappelé que cette décision appartient au final au Préfet, seule autorité compétente pour décider de la distraction.

- Les terrains, objet de la vente, appartenaient avant celle-ci à l'AFUA, inclus dans son patrimoine « privé », en sorte que ces terrains n'étaient déjà pas « assujettis » à des participations, que l'AFUA se serait payées à elle-même...
- Avant la conclusion de ce contrat, la dette de l'AFUA s'élevait à 4.5 millions d'euros. La vente en litige constitue un moyen de résorber ladite dette. Le prix de vente des terrains versé à l'AFUA doit lui permettre de solder une partie de la dette et de réaliser l'ensemble des travaux primaires et de terminer l'opération.

Etant rappelé que la réalisation desdits travaux relève de l'objet statutaire de l'AFUA.

b. la disposition de la délibération du 17 octobre 2014 qui prévoit que l'AFUA devra réaliser les travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation des trois permis d'aménager et selon laquelle la SAS, dès lors qu'elle achètera les terrains deviendra membre de l'AFUA, et ne sera tenue qu'au paiement des seuls coûts d'aménagements nécessaires selon les permis à l'exclusion de toutes charges futures.

Il sera rappelé que l'AFUA ne réalisera que les travaux primaires, tel que le prévoit son objet statutaire.

A ce titre, le coût des travaux primaires a été évalué et pris en compte dans le prix global de la vente.

3. les stipulations selon lesquelles les terrains vendus seraient retirés de l'AFUA dès lors que l'acquéreur serait à jour de ses cotisations et aurait obtenu une autorisation d'urbanisme.

Ces dispositions ne figurent pas dans le contrat attaqué mais dans la délibération.

Il sera rappelé que les permis de construire seront délivrés par la commune de Sérignan.

Or, cette dernière a eu l'occasion de préciser à plusieurs reprises qu'elle sera attentive à un aménagement cohérent de l'ensemble et au respect d'un phasage cohérent de l'opération.

En d'autres termes, la commune ne débloquera les autorisations d'urbanisme que dans chaque séquence, lorsque tous les propriétaires seront d'accord, auront payé leurs participations et que les aménagements secondaires et tertiaires seront validés par la commune.

4. l'engagement de l'AFUA selon lequel elle ne souscrira aucun prêt avant la distraction des terrains d'assiette de la SAS.

Une fois encore, cette disposition figure dans la délibération du 21/10/2014.

En outre, il sera rappelé que l'AFUA est sous tutelle de l'Etat, en sorte que toutes ses décisions sont sous le contrôle de la DGFIP, qui ne laisse pas l'établissement s'engager dans des procédures ou contrats dangereux ou irrationnels...

Il n'apparaît pas « choquant » que la SAS ne soit pas tenue solidaire de l'emprunt dans la mesure où l'AFUA lui vend un ilot de parcelles, déjà sorties du périmètre, appartenant au patrimoine foncier de l'AFUA, en sorte que ces terrains ne se trouvent pas dans une situation réglementaire, à l'inverse des autres terrains des propriétaires situés à l'intérieur du périmètre.

Par conséquent, il résulte de ce que précède qu'aucun des moyens invoqués par les requérants n'est susceptible de léser leurs intérêts, de manière suffisamment directe et certaine.

En l'absence d'une telle démonstration, la requête ne pourra qu'être rejetée.

**2. Aucun des moyens invoqués par les requérants n'est en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent.**

Le Tribunal constatera que les requérants se contentent de reprendre purement et simplement les moyens développés dans leurs recours introduits à l'encontre de la délibération du 17 octobre 2014.

Une telle démarche ne peut prospérer dans la mesure où :

1. le contrat de vente ne procède pas de cette délibération.

Le contrat est la réitération du compromis signé en 2007, lui-même bien antérieur à cette délibération.

La délibération et le contrat ne peuvent être considérés comme liés à une seule et même opération.

Les dispositions de la délibération ne sont pas reprises dans le contrat.

Etant rappelé que la délibération porte notamment sur la distraction des terrains ; le contrat quant à lui a pour objet la vente des terrains et n'emporte pas distraction.

Dans cette mesure, dès lors que la délibération ne constitue pas le fondement du contrat, il n'est pas juridiquement possible, à l'occasion du recours contre le contrat d'exciper de l'illégalité de la délibération.

Les illégalités soulevées par les requérants sont étrangères à l'objet du contrat, qui est la vente des parcelles.

Ces prétendues illégalités, quand bien même elles s'avéreraient fondées, cela n'engendrerait aucune conséquence sur le contrat.

En outre, les moyens invoqués ne sont absolument pas susceptibles de léser les requérants.

2. depuis la nouvelle jurisprudence du Conseil d'Etat, il n'est pas possible d'attaquer les actes détachables du contrat.

Ainsi, si par extraordinaire, le Tribunal devait être amené à considérer que cette délibération constitue un acte détachable du contrat, il devrait néanmoins rejeter le moyen tiré de l'exception d'illégalité.

En tout état de cause, aucun des moyens développés par les requérants n'est convaincant.

Les requérants invoquent les prétendues illégalités suivantes :

1. l'information des propriétaires aurait été défectueuse dans la convocation à l'assemblée générale.

Ce moyen est totalement inopérant.

Il ne concerne qu'un problème de procédure susceptible seulement d'impacter la légalité de la délibération.

Mais la prétendue illégalité de cette délibération, qui ne concerne en rien la signature du contrat de vente, n'influe pas sur la validité dudit contrat.

Le moyen sera aisément écarté.

2. la délibération serait illégale dans la mesure où la réduction du périmètre de l'AFUA aurait nécessairement dû être précédée d'une enquête publique.

Aucune disposition n'impose la réalisation d'une enquête publique préalable.

En tout état de cause, à ce stade, une fois encore, la distraction n'est pas opérée.

Si une telle obligation s'imposait, rien n'indique que l'AFUA n'y procédera pas.

3. sur le moyen relatif à la distraction des terrains et la procédure prévue par l'article 38 de l'ordonnance du 1/07/2004 :

Ce moyen se divise en plusieurs branches.

A titre liminaire, il convient de rappeler que :

- . le contrat n'emporte pas en lui-même distraction des terrains du périmètre de l'AFUA

- . la décision de distraction n'appartient qu'au Préfet.

Selon les requérants :

3.1. la distraction terrains emporterait réduction du périmètre et une augmentation des frais pour les propriétaires restant puisque aucune participation dues par les nouveaux.

En outre, les requérants prétendent, de manière totalement infondée que les terrains ne seront pas encore parfaitement viabilisés.

L'argumentation ne résiste pas à l'examen.

En effet, il sera rappelé que le bilan prévisionnel a été validé par la DGFIP.

La vente des terrains à la SAS a été décidée en exécution du bilan.

Quand bien même les terrains sortent du périmètre, cette circonstance ne fausse en aucun cas l'équilibre prévisionnel du bilan.

En outre, contrairement à ce qui est soutenu, tous les travaux primaires seront réalisés par l'AFUA, tel que cela ressort du contrat.

Le moyen sera écarté.

3.2. La possibilité de retrait par anticipation des acquéreurs des terrains violerait les statuts de l'AFUA et serait contraire au principe de solidarité, au détriment des propriétaires restant.

Une fois encore, il sera rappelé que le bilan prévisionnel de l'AFUA a été validé par la DGFIP.



Ainsi, la conclusion du contrat de vente a été décidée en fonction dudit bilan.

L'argument ne convainc donc pas.

4. les requérants prétendent également que le retrait des parcelles du périmètre constitue une violation du principe d'égalité. Selon eux, le montant de 50.07 euros/ m<sup>2</sup> est exorbitant, sachant qu'en outre les propriétaires n'ont aucune certitude sur la réalisation du projet.

Il n'en est rien.

Le prix de 50.07 euros correspond au prix du marché et n'est pas disproportionné.

En outre, ce prix a été décidé par l'Assemblée générale de l'AFUA et donc par les propriétaires.

Enfin, ce prix est parfaitement cohérent au regard des principes qui gouvernent le fonctionnement de l'AFUA.

Le Tribunal écartera cette prétention.

5. Sur le moyen relatif au point n°5 de la délibération et l'emprunt de 7 millions d'euros que doit contracter l'AFUA.

Il convient de préciser que l'AFUA doit nécessairement contracter un emprunt notamment pour réaliser l'aménagement de la zone humide, étant précisé que pour l'achat des terrains, le prix de 40 euros/m<sup>2</sup> (9 hectares) a été fixé, qu'il s'agit de terrains qui constitue un « manque à gagner » car étant inconstructible, ils ne participent pas à l'aménagement etc...

L'emprunt doit permettre également l'achat des terrains aux propriétaires de l'AFUA qui ne veulent pas ou ne peuvent pas rester dans l'opération.

Dès lors, pour poursuivre l'opération, l'emprunt est nécessaire.

En outre, une fois encore, le montant a été validé par la DGFIP.

Dès lors, le rejet du moyen s'impose.

Il résulte de ce qui précède qu'aucun des moyens n'est fondé.

Pour toutes ces raisons, le Tribunal ne pourra que rejeter la requête.

Enfin, dans l'hypothèse extrême où le Tribunal reconnaîtrait l'existence d'un vice de nature à affecter la validité du contrat, le Tribunal ne pourra, en tout état de cause, prononcer son annulation.

En effet, le principe de sécurité juridique et l'intérêt général doivent nécessairement inciter le juge à décider de la poursuite des relations contractuelles.

Il sera précisé en effet que les travaux de viabilisation ont débuté et qu'au jour où le juge statuera ils seront entièrement terminés.

De même, la SAS Les Jardins de Sérignan aura commencé à revendre les terrains.

L'annulation du contrat emporterait donc de trop graves répercussions.

Par conséquent, le Tribunal de céans ne saurait faire droit à la requête.

### **III - CONCLUSIONS**

C'est pourquoi il plaira à Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers composant le tribunal administratif de MONTPELLIER :

- **REJETER** la requête ;
- **CONDAMNER** l'Association de défense et d'urbanisation des propriétaires des Cosses du Falgairais Galine, Monsieur BONATO Nillo, Madame SYLVESTRE Janine, Monsieur CABROL Louis, Monsieur RIEUX Gérard, Madame Martine ZAIDIN née VINAS, Monsieur VINAS Jack, Monsieur VINAS Eric, Monsieur ROBERT Pierre, Monsieur BOUCHIEU Francis, Monsieur MENDES Théodore à verser à l'Association Foncière Urbaine Les Jardins de Sérignan la somme de 5000 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Pour la SCP,  
Grégory Crétin

