



ANALYSE JURIDIQUE DE LA PERTINENCE DES RECOURS INTRODUITS DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER A L'ENCONTRE :

- DE LA DELIBERATION DE L'AG DE L'AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN DU 11.07.2014**
 - DE LA DELIBERATION DE L'AG DE L'AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN DU 17.10.2014**
 - DU CONTRAT DE VENTE AFUA/SAS JARDINS DE SERIGNAN**
-

I- Au plan des faits

▪ L'AFUA « les Jardins de Sérignan », est une association foncière urbaine autorisée par arrêté préfectoral du 2 décembre 1988 au visa de la loi du 21 juin 1865.

L'AFUA est un établissement public sous tutelle de l'Etat.

Son périmètre recouvre une superficie de 86 hectares sur le territoire de la Commune de Sérignan à proximité immédiate du territoire de la Commune de Valras dont environ 50 Ha destinés à la construction,

Son objet statutaire est :

- le remembrement des terrains situés à Sérignan, lieu-dit « Cosses du Falgairas et de la Galine », et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y rattachées ;
- la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires y compris les constructions, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif. »

▪ Le périmètre de l'AFUA a fait l'objet au début des années 1990 d'une procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté). Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le conseil municipal de Sérignan, après enquête publique, le 22 octobre 1991 et modifié le 26 septembre 1994.

Ce périmètre a été classé en secteur constructible du POS puis du PLU de Sérignan.

- Par convention tripartite du 22 janvier 1991 conclue entre la Commune de Sérignan, l'AFUA et, la Commune de Vendres, cette dernière s'est engagée à réaliser les travaux permettant l'évacuation des eaux usées et pluviales de l'AFUA via son territoire et ses réseaux publics.

Des travaux d'aménagement ont alors été lancés.

Malheureusement, pour des raisons diverses d'ordre principalement financier et administratif, l'opération n'a pas été achevée.

L'AFUA est alors entrée dans une longue période de turbulences, et une dette de 4,5 millions d'euros s'est créée.

- Au cours de l'année 2006, le syndicat de l'AFUA a conclu avec plusieurs opérateurs locaux (réunis aujourd'hui dans la SAS Les Jardins de Sérignan) un compromis de vente de terrains d'une superficie de 15 ha.

- Cet acte a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif le 25 juillet 2008 par cinq adhérents de l'AFUA, regroupés en association, opposés à ce projet de vente pour des raisons variées tenant principalement à l'histoire tourmentée de l'AFUA. Ils affirmaient que la vente visait à déléguer à l'acheteur l'aménagement de la zone et qu'en conséquence elle aurait dû être précédée d'une procédure d'appel d'offres et de mise en concurrence.

- Par un jugement du 3 novembre 2009, le Tribunal administratif de Montpellier, a rejeté l'argumentation des opposants et, après avoir considéré que le contrat était un contrat de droit privé, s'est déclaré incompétent. « *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* »

- Ce jugement a été validé par la Cour administrative de Marseille par arrêt du 13 février 2012.

- Depuis cette date le projet de l'AFUA a été validé :

- par tous les services de l'Etat : DGFIP (finance), DREAL (environnement + hydraulique), DDTM. Une autorisation loi eau a été obtenue, le PLU de Sérignan a été révisé pour adapter le règlement applicable dans la ZAC ;

- par les deux Communes concernées Vendres et Sérignan : un avenant à la concession d'aménagement a été conclu avec la Commune de Sérignan et un protocole d'accord relatif à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement de la zone a été conclu avec Vendres, ce en juillet 2013.

- Toutes les conditions de la réalisation du projet étant réunies, la réitération du compromis de vente entre l'AFUA et la SAS Les Jardins de Sérignan pouvait être envisagée.

S'est alors posée la problématique de l'appartenance à l'AFUA des acquéreurs des lots à bâtir vendus par la SAS

La qualité d'adhérent à l'AFUA et son corollaire la solidarité aux dettes éventuellement contractées par cette dernière sont apparues comme des obstacles dirimants à la vente des dits terrains à bâtir.

L'AFUA a toujours considéré que les terrains devant être vendus à la SAS Les Jardins de Sérignan ne se trouvaient pas dans une situation juridique identique aux autres terrains compris dans son périmètre dans la mesure où ils ont été sa propriété et que, dans cette circonstance, ces terrains ne se trouvaient pas dans une situation identique à celle, réglementaire, des terrains appartenant aux

adhérents de l'AFUA. Selon l'analyse de cette dernière ces terrains ne pouvaient se voir imposer réglementairement le paiement de participations d'aménagement complémentaires.

- L'AFUA a adopté une délibération en ce sens le 15 juin 2014 par laquelle elle s'est en outre engagée à ne jamais réclamer une quelconque participation complémentaire d'aménagement aux acquéreurs de lots à bâtir cédés par la SAS Les Jardins de Sérignan.

Cette précision ayant été jugée insuffisante pour réitérer dans des conditions satisfaisantes la vente de ces terrains, l'AFUA a accepté de réunir son assemblée générale le 11 juillet 2014 afin qu'elle autorise, avec une majorité qualifiée, le principe de la distraction des terrains qui, ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et pour lesquels la totalité des participations dues à l'AFUA avait été payée, avaient perdu à rester dans le périmètre de l'association. Le but non exclusif de cette décision étant de permettre la distraction rapide de l'ensemble des terrains vendus à la SAS Les Jardins de Sérignan conformément aux articles 37 et 38 de l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et de l'article 69 de son décret d'application.

- Cette délibération a été adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité.

Un recours a été engagé à l'encontre de cette délibération par le même groupe réduit d'opposants le 6 septembre 2014 devant le Tribunal administratif de Montpellier.

- Il a alors été demandé à l'AFUA de faire adopter par son assemblée générale la délégation au conseil des syndics du pouvoir d'approuver la distraction des terrains ayant perdu tout intérêt à rester dans le périmètre de l'association et développant une superficie inférieure à 7 % de la superficie de l'AFUA.

Cette délibération a elle aussi été déférée à la censure du Tribunal administratif de Montpellier par le même groupe d'opposants le 12 décembre 2014

- La vente entre l'AFUA et Les Jardins de Sérignan a été réitérée par acte authentique le 24 octobre 2014.

- Cet acte a également fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif le 22 décembre 2014.

Sont joints à la présente note :

- les analyses de la pertinence du recours engagé à l'encontre de l'acte de vente et de la délibération du 11 juillet 2014 adressées par le cabinet CGCB avocats au Sous-Préfet de Béziers,
- les mémoires en défense produits par le cabinet CGCB avocats pour le compte de l'AFUA,
- le mémoire en défense produit par le cabinet Valette-Berthelsen pour le compte de la SAS Les Jardins de Sérignan.

II- Au plan du droit.

Il résulte de ces analyses et mémoire :

II-1 - S'agissant du contentieux engagé contre l'acte de vente du 24 octobre 2014.

- Ce recours est d'évidence irrecevable.

Aucun des arguments qui sont développés n'est sérieux. On peut même affirmer que ces moyens, qui sont développés de façon extrêmement brouillonne, sont tous fallacieux.

Le seul moyen qui présente une certaine pertinence est celui qui a été spécialement rejeté par le Tribunal administratif de Montpellier puis par la Cour administrative d'appel s'agissant du compromis de vente. Or l'acte publié est quasi identique au compromis. Seul le prix a été modifié.

Le risque d'annulation est donc extrêmement faible, voire inexistant.

- Il faut en outre préciser que dans le cadre de la jurisprudence du Conseil d'Etat dite « Tarn et Garonne », dans lequel s'inscrit ce recours, le juge a toujours la possibilité de refuser de prononcer la résiliation ou l'annulation s'il considère que ces mesures sont de nature à « *porter une atteinte excessive à l'intérêt général* »

Il ne fait guère de doute que dans cette affaire, compte tenu des effets déléteres que pourraient avoir une résiliation et de l'implication de l'Etat (l'Etat est autorité de tutelle, l'Etat et tous ses services ont beaucoup fait pour que le projet de reprise de l'AFUA devienne réalité, l'Etat est impliqué financièrement dans ce dossier : la vente a permis à l'Etat de rembourser de récupérer 1.245.000€ que lui devait l'AFUA) – le juge considérera que la nécessaire prise en considération de l'intérêt général attaché à cette opération interdit de prononcer la résiliation ou l'annulation de la vente.

- Enfin et en tout état de cause, il n'existe guère de motif qui s'opposerait à une régularisation éventuelle en cas d'annulation juridictionnelle du contrat de vente – même après procédure de mise en concurrence si cela était imposé par le juge – de cette vente. L'AFUA restant dans tous les cas vendeur de ses terrains et la SAS acheteur.

-

II-2 - S'agissant des deux recours engagés contre les délibérations de l'assemblée.

- Il sera avant toute chose précisé que ces délibérations ont pour objet de permettre la possibilité d'une sortie de l'AFUA et non la sortie de l'AFUA.

Cette distraction est prononcée par le Préfet lui-même quand toutes les conditions de la sortie sont remplies.

Dans cette mesure, le principe de la distraction étant prévue par l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application fixant le cadre réglementaire des AFUA, aucune critique sur le fond ne peut être sérieusement soutenue à l'appui d'un recours contre ces délibérations.

C'est pourquoi les requérants se focalisent pour l'essentiel sur la forme et le déroulement matériel de ces deux assemblées.

- Or, le Conseil d'Etat dans une jurisprudence dite « Danthony » de 2011 a posé le principe selon lequel, « *si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux*

➤ *procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la*

➤ *décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie »*

En l'espèce, les vices de forme avancés par les requérants, en les admettant réels, n'ont pu avoir aucune incidence sur le sens de la décision de l'assemblée générale puisque lors de la première assemblée, la délibération a été adoptée à l'unanimité et dans la seconde à une majorité écrasante.

Ces vices sont, dans ces conditions, insusceptibles d'entraîner l'annulation des deux délibérations.

Il n'existe donc, pour ces deux recours, qu'un risque extrêmement faible d'annulation. En toute hypothèse, et en cas d'annulation pour vice de forme ou de procédure, les mêmes décisions pourraient être adoptées par l'assemblée à titre de régularisation.

Etant relevé une fois encore que compte tenu de la large majorité ayant adopté ces décisions, on ne peut douter que ces décisions puissent être reprises dans les mêmes termes, s'il en était besoin.

En conclusion

Il n'existe à notre avis aucun risque identifié qui justifie le refus d'authentifier les reventes par la SAS les Jardins de Sérignan de lots à bâtir.

Etant précisé que tout ajournement du versement du prix de vente que la SAS Les Jardins de Sérignan se verrait contrainte de décider la SAS en pareille hypothèse ferait prendre un risque à l'opération elle-même. (2,5 millions doivent encore être versés sur les 10 millions Euros HT de la vente)

En effet l'AFUA est une entité compliquée à gérer qui fonctionne sur la confiance accordée par ses adhérents (250 personnes) à ses représentants (12 conseils des syndics). Si les travaux devaient être suspendus, quelle qu'en soit la durée, les adhérents en concluraient que l'AFUA est retombée dans les travers qui l'ont conduite à la faillite pendant 20 ans et perdrait immédiatement toute confiance.

Et cette perte de confiance interdirait toute reprise des travaux.