

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

N° 1405885

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. BONATO et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAISM. Hervé Verguet
Rapporteur

Le tribunal administratif de Montpellier

M. Albert Myara
Rapporteur public

(5ème chambre)

Audience du 12 janvier 2016
Lecture du 26 janvier 2016

17-03-02-03-01-02

39-01-02-02

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 22 décembre 2014 et des mémoires enregistrés les 7 avril et 12 juin 2015, M. Nillo Bonato, Mme Janine Sylvestre, M. Louis Cabrol, M. Gérard Rieux, Mme Martine Zaidin, M. Jack Vinas, M. Eric Vinas, M. Pierre Robert, M. Francis Bouchieu, M. Théodore Mendes et l'association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas Galine, représentés par Me Maillot, demandent au tribunal :

1°) d'annuler le contrat de vente conclu le 24 octobre 2014 entre l'association foncière urbaine autorisée « Les Jardins de Sérignan » et la société par actions simplifiée « Les Jardins de Sérignan » ;

2°) de mettre à la charge de l'association foncière urbaine autorisée « Les Jardins de Sérignan » la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la juridiction administrative est compétente pour connaître des conclusions à fin d'annulation du contrat en litige dès lors que celui-ci est un contrat administratif en raison des clauses exorbitantes du droit commun qu'il contient, de l'implication inhabituelle de la société cocontractante dans les travaux d'aménagement, de la soumission du contrat à un régime exorbitant du droit commun ;

- ils sont recevables à demander l'annulation du contrat en qualité de tiers susceptibles d'être lésés dans leurs intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses ;

- le contrat est illégal du fait de l'illégalité des délibérations de l'assemblée générale de l'AFUA des 11 juillet et 17 octobre 2014 dont les dispositions ont été reprises dans le contrat.

Par un mémoire en défense enregistré le 10 mars 2015, la société « Les Jardins de Sérignan », représentée par Me Valette de la SELARL Cabinet d'Avocat Valette-Berthelsen, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge des requérants de la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que la juridiction administrative n'est pas compétente pour connaître du litige relatif à un contrat de droit privé.

Par un mémoire en défense enregistré le 22 avril 2015, l'association foncière urbaine autorisée « Les Jardins de Sérignan », représentée par Me Créatin de la SCP d'avocats Coulombié-Gras-Créatin-Becquevort-Rosier, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge des requérants de la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient à titre principal que la juridiction administrative n'est pas compétente pour connaître du litige relatif à un contrat de droit privé, à titre subsidiaire que les requérants ne justifient pas être lésés dans leurs intérêts de façon suffisamment directe et certaine par la passation du contrat ou ses clauses, qu'aucun des moyens invoqués par les requérants n'est en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ;
- le code de justice administrative.

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

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Verguet, rapporteur,
- les conclusions de M. Myara, rapporteur public,
- les observations de Me Montesinos-Brisset, représentant M. Bonato et autres, de Me Créatin, représentant l'AFUA Les Jardins de Sérignan, et de Me Valette, représentant la société Les Jardins de Sérignan.

Une note en délibéré, présentée par M. Bonato et autres, a été enregistrée le 14 janvier 2016.

1. Considérant que M. Bonato, Mme Sylvestre, M. Cabrol, M. Rieux, Mme Zaidin, MM. Jack et Eric Vinas, M. Robert, M. Bouchieu, M. Mendes et l'association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas Galine demandent l'annulation du contrat, conclu le 24 octobre

2014 entre l'association foncière urbaine autorisée (AFUA) « Les Jardins de Sérignan » et la société par actions simplifiée « Les Jardins de Sérignan », portant sur la vente, au prix de 11 636 829 euros, de diverses parcelles en nature de terrains à bâtir appartenant à l'AFUA, ayant une superficie totale de 14 hectares 96 ares 91 centiares, qui sont comprises dans le périmètre de cette AFUA et dans celui d'une zone d'aménagement concerté, ayant le même périmètre, dont l'aménagement a été confié à celle-ci par une convention du 31 mai 1991 conclue avec la commune de Sérignan ;

Sur l'exception d'incompétence de la juridiction administrative :

2. Considérant que, d'une part, les clauses par lesquelles l'AFUA s'oblige à affecter une partie du prix de vente, soit la somme de 5 588 893 euros au moins, à la réalisation des travaux primaires de la séquence n°1 du programme d'aménagement de la zone d'aménagement concerté, dont l'AFUA est par ailleurs l'aménageur, et à exonérer l'acquéreur de toutes participations d'aménagement pour les parcelles concernées par cette première séquence dès lors que leur montant est intégré dans le prix de vente et, d'autre part, la clause par laquelle la société « Les Jardins de Sérignan » s'engage à prendre à sa charge exclusive le financement des travaux secondaires et tertiaires des terrains d'assiette des trois permis d'aménager déjà accordés, ainsi que la clause transférant à cette société le risque financier lié au dépassement du coût, estimé à 4 400 000 euros hors taxes, de l'ensemble des études et travaux de réalisation des réseaux primaires, n'ont ni pour objet ni pour effet de faire participer la société cocontractante à la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à l'urbanisation et la viabilisation de la zone comprise dans le périmètre de l'AFUA, qui continue d'incomber à celle-ci ; qu'ainsi le contrat ne peut être regardé comme faisant participer cette société à l'exécution du service public ;

3. Considérant que les clauses par lesquelles l'AFUA s'engage à se prononcer en faveur de la distraction des parcelles cédées à la société « Les Jardins de Sérignan », à ne réclamer par suite aucune participation complémentaire aux acquéreurs successifs des parcelles comprises dans l'une des opérations ayant fait l'objet d'un des trois permis d'aménager accordés et à affecter une partie du prix de vente à la réalisation des travaux primaires de la séquence n° 1 du programme d'aménagement de la zone d'aménagement concerté, toutes favorables à la société cocontractante, ne constituent pas des clauses qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, impliquent, dans l'intérêt général, que celui-ci relève du régime exorbitant des contrats administratifs ; que si le contrat en litige fait référence au cahier des charges, obligatoire dans toute zone d'aménagement concerté, approuvé par l'autorité administrative et ayant, de ce fait, un caractère administratif, dont l'objet est, conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, de déterminer le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur toute parcelle cédée, il ne ressort pas des pièces du dossier que ce cahier des charges contiendrait lui-même une clause revêtant un caractère exorbitant du droit commun des cessions de terrain dans une zone d'aménagement concerté ;

4. Considérant que le contrat est conclu par une association foncière urbaine qui, en vertu de l'article L. 322-1 du code de l'urbanisme, est une association syndicale constituée entre propriétaires intéressés par la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à l'urbanisation des terrains compris dans son périmètre, régie par les dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ; que si cette association syndicale a, par ailleurs, reçu pour mission, par convention du 31 mai 1991 conclue avec la commune de Sérignan, notamment de céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis une fois aménagés les sols et réalisés les

équipements d'infrastructure de la zone d'aménagement concerté dont elle est l'aménageur, cette circonstance, certes inhabituelle, n'a pas eu pour effet de soumettre le contrat en litige à un régime exorbitant ;

5. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le contrat dont les requérants demandent l'annulation n'est pas un contrat administratif ; que dès lors, les conclusions tendant à son annulation doivent être rejetées comme portées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître ;

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. Considérant que les dispositions de cet article font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'AFUA de Sérignan, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demandent les requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

7. Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées au même titre par l'AFUA « Les Jardins de Sérignan » et par la société « Les Jardins de Sérignan » ;

DECIDE :

Article 1^{er} : Les conclusions de la requête de M. Bonato, Mme Sylvestre, M. Cabrol, M. Rieux, Mme Zaidin, MM. Jack et Eric Vinas, M. Robert, M. Bouchieu, M. Mendes et l'association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas Galine à fin d'annulation du contrat de vente conclu le 24 octobre 2014 sont rejetées comme portées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.

Article 2 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 3 : Les conclusions présentées par l'AFUA « Les Jardins de Sérignan » et par la société « Les Jardins de Sérignan » sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Nillo Bonato, à Mme Janine Sylvestre, à M. Louis Cabrol, à M. Gérard Rieux, à Mme Martine Zaidin, à M. Jack Vinas, à M. Eric Vinas, à M. Pierre Robert, à M. Francis Bouchieu, à M. Théodore Mendes, à l'association de défense de l'urbanisation Cosses-Falgairas Galine, à l'AFUA « Les Jardins de Sérignan » et à la société « Les Jardins de Sérignan ».

Délibéré après l'audience du 12 janvier 2016, à laquelle siégeaient :

Mme Marianne Hardy, président,
M. Hervé Verguet, premier conseiller,
Mme Michelle Couégnat, premier conseiller.

Lu en audience publique le 26 janvier 2016.

Le rapporteur,

Le président,

H. VERGUET

M. HARDY

Le greffier,

L. BASCUNANA

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault, en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Montpellier, le 26 janvier 2016.
Le greffier,

L. BASCUNANA