

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

**1600753**

---

ASSOCIATION LES AMIS DE  
LA MAISON DE JEAN MOULIN

---

M. Lauranson  
Rapporteur

---

M. Charvin  
Rapporteur public

---

Audience du 7 septembre 2017  
Lecture du 21 septembre 2017

---

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Montpellier,

(4<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires enregistrés les 12 février 2016, 31 juillet, 3 décembre 2016 et 17 février 2017, l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin », représentée par Me X, demande au tribunal :

1°) à titre principal, de sursoir à statuer dans l'attente de « l'autorisation de la décision du préfet de l'Hérault d'inscrire ou de classer l'immeuble du 6 rue d'Alsace à Béziers et dans l'attente de l'autorisation subséquente des travaux si l'immeuble devait être inscrit ou classé » ;

2°) à titre subsidiaire, d'annuler la délibération du conseil municipal de Béziers n° 56 en date du 15 décembre 2015 portant réhabilitation de la maison natale de Jean Moulin pour en faire un lieu de mémoire ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Béziers la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable et elle présente un intérêt à agir ; la juridiction administrative est compétente ; l'absence de déclaration ne fait pas obstacle à sa capacité à agir ; elle n'agit pas pour le compte d'autrui, ni dans un autre intérêt que celui de son objet social ;

- la décision de classement ou d'inscription de l'immeuble pourra avoir des conséquences puisque les travaux seront soumis à autorisation ;

- l'article L. 2121-3 du code général des collectivités territoriales est méconnu dès lors que les conseillers municipaux n'ont pas eu connaissance du contenu précis du projet de

réhabilitation de la maison natale de Jean Moulin ; le maire n'a pas informé le conseil municipal du transfert de propriété et des conséquences en cas de faillite de l'acquéreur ; le dossier n'a pas été évoqué devant les diverses commissions compétentes ;

- la délibération attaquée ne satisfait pas aux exigences de motivation au regard des articles L. 213-11 du code de l'urbanisme et L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales en ce qu'elle n'est pas suffisamment précise quant au montant des travaux projetés et au choix de « A et F Promotion » ;

- elle ne mentionne pas l'avis du service des domaines prévu par l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, ce qui a influencé le vote des conseillers municipaux en ce qui concerne le prix du bien ; l'avis produit du 1<sup>er</sup> septembre 2014 devait être renouvelé puisqu'il a plus d'un an ;

- elle est entachée de détournement de procédure dès lors que la vente n'est en réalité qu'un marché public de travaux déguisé n'ayant pour seul objectif que d'éviter l'application du code des marchés publics et les règles de mise en concurrence ; la commune, ayant la maîtrise d'ouvrage, ne peut se démettre de ce rôle ;

- elle est entachée d'erreur de fait puisqu'elle prévoit la réhabilitation de la maison alors que le projet est uniquement de créer une nouvelle structure ;

- l'immeuble fait partie du domaine public de la commune.

Par des mémoires en défense enregistrés les 11 juillet 2016 et le 1<sup>er</sup> février 2017, la commune de Béziers, représentée par Me X, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de l'association requérante la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que les dépens.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors que l'association ne dispose pas de la personnalité juridique en l'absence de déclaration en préfecture et de publication ;

- l'association ne présente pas d'intérêt à agir puisque le projet vise à préserver le patrimoine matériel et immatériel de Jean Moulin ; il n'y a pas d'atteinte à ses intérêts qui sont « la préservation et la défense du patrimoine matériel et immatériel de Jean Moulin et de sa mémoire » ; l'association a été créée très rapidement avant le dépôt de la requête, par des opposants politiques, pour la défense d'intérêts purement politiques et les besoins du procès ; elle agit dans un but autre que celui prévu par ses statuts ;

- la demande de classement n'aurait d'effet que sur des autorisations d'urbanisme qui ne sont pas l'objet de la délibération contestée ;

- les conseillers municipaux ont été parfaitement informés du projet et des modalités de vente ; le dossier a été évoqué lors de commissions ;

- la délibération est suffisamment motivée ; le choix du promoteur n'a pas à être indiqué ;

- le service des domaines a bien été consulté ;

- le détournement de procédure n'est pas démontré dès lors qu'elle peut donner sa préférence au mieux offrant pour la vente d'un bien ; le volume correspondant au musée ne représente que 25% du bien vendu ; elle ne sera pas le maître d'ouvrage ; aucune rémunération du promoteur n'est prévue ;

- il n'y a pas d'erreur de fait ;

- l'immeuble n'a jamais fait l'objet d'une procédure de classement dans le domaine public ; la configuration en appartements privés n'a pas été modifiée ; il n'y a pas eu d'affectation à l'usage direct du public de l'immeuble qui fait partie de son domaine privé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code des marchés publics ;
- 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. Lauranson,
- les conclusions de M. Charvin,
- et les observations de Me X pour l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » et de Me X pour la commune de Béziers.

1. Considérant que, par délibération du 17 octobre 2011, la commune de Béziers a décidé d'acquérir par la voie de la préemption la maison natale de Jean Moulin située au 6 rue d'Alsace pour un montant de 594 099 euros ; que, par une délibération n° 56 en date du 15 décembre 2015, le conseil municipal de Béziers a décidé la réhabilitation de cette maison pour en faire un lieu de mémoire ; qu'à cet effet, le conseil municipal a autorisé le maire de Béziers à signer les documents nécessaires pour l'opération qui consiste en la vente d'un bien immobilier au prix de 600 000 euros à la société A et F Promotion, celle-ci devant rénover l'ensemble de l'immeuble puis rétrocéder en dation comme paiement à la commune une partie du rez-de-chaussée et le troisième étage, d'une superficie d'environ 182 m<sup>2</sup>, qui auront vocation à devenir un musée, les premier et deuxième étages de l'immeuble, d'une superficie de 546 m<sup>2</sup>, conservés par la société, ayant vocation à être commercialisés sous la forme d'appartements ; que l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » demande l'annulation de cette délibération du 15 décembre 2015 ;

Sur la demande de sursis à statuer :

2. Considérant que si l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » demande, à titre principal, de surseoir à statuer dans « l'attente de l'autorisation de la décision du préfet d'inscrire ou de classer l'immeuble du 6 rue d'Alsace à Béziers et dans l'attente de l'autorisation subséquente des travaux si l'immeuble devait être inscrit ou classé », une telle décision de classement est, en tout état de cause, sans influence sur la légalité de la délibération attaquée ; que, par suite, il n'y a pas lieu de surseoir à statuer sur les conclusions à fin d'annulation ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Considérant qu'aux termes de l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales : « *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* » ; qu'en vertu de ces

dispositions et en leur qualité de membres de l'assemblée municipale appelés à délibérer sur les affaires de la commune, les conseillers municipaux ont le droit d'être informés de tout ce qui touche à ces affaires dans des conditions leur permettant de remplir normalement leur mandat ;

4. Considérant que la délibération du 15 décembre 2015 a pour objet d'autoriser la cession de l'immeuble cadastré OZ n°3 situé au 6 rue d'Alsace, à l'exception d'une partie du rez-de-chaussée utilisé pour le point information jeunesse, moyennant une rétrocession à la commune après réhabilitation et aménagement du rez-de-chaussée et du troisième étage sous forme de dation en paiement et, à cet effet, d'autoriser le maire à effectuer les démarches requises ; que le rapport n° 56 présenté aux conseillers municipaux fait état de l'objet de la cession, du montant de la transaction, de l'identité de l'acquéreur et des modalités de la dation ; que la circonstance que les conséquences d'une éventuelle mise en faillite de la société souhaitant acquérir le bien à rénover n'aient pas été indiquées n'est pas de nature à caractériser, compte tenu de l'objet de la délibération, un défaut d'information des conseillers municipaux susceptible d'entacher la légalité de l'acte attaqué ; que, par ailleurs, il ressort des pièces versées par la commune que le projet a été présenté au bureau municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2015 ainsi qu'à la commission des finances, de l'administration générale, des travaux et de l'urbanisme le 9 décembre 2015 ; qu'ainsi, et en tout état de cause, le dossier a bien été présenté dans diverses commissions municipales ; que, par suite, les dispositions précitées n'ont pas été méconnues ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 2241-1 du même code : « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune (...) Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité* » ; qu'aux termes de l'article R. 2241-2 du même code : « *L'autorité compétente de l'Etat mentionnée à l'article L. 2241-1 est le directeur départemental des finances publiques* » ;

6. Considérant, d'une part, que la délibération du conseil municipal de Béziers du 15 décembre 2015 est suffisamment motivée ; que, d'autre part, la commune de Béziers a bien demandé l'avis du directeur départemental des finances publiques sur la cession de l'immeuble ; qu'en effet, ce dernier a estimé, le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la valeur vénale de l'immeuble avec une marge d'appréciation de +/- 15 % ; que s'il est mentionné dans cet avis qu'une nouvelle consultation serait nécessaire dans le cas où l'opération ne serait pas réalisée dans le délai d'un an, cette obligation n'est prévue par aucune disposition législative ou réglementaire et il ne ressort pas des pièces du dossier et n'est d'ailleurs pas allégué que le bien immobilier devait être réévalué entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014, date de cet avis, et le 15 décembre 2015, date de la délibération en litige ; que, par suite, les différentes branches du moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales doivent être écartées ;

7. Considérant que l'association requérante ne peut utilement invoquer les dispositions de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme à l'appui du moyen tiré de l'insuffisante motivation de la délibération dès lors que ces dispositions ne concernent que l'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement dans le cadre du droit de préemption urbain ;

8. Considérant, d'une part, que l'opération approuvée par la délibération en litige constitue une vente dont le prix sera partiellement payé sous la forme de la réalisation et du financement par l'acquéreur de travaux de réhabilitation et d'aménagement de l'immeuble dont une partie sera ensuite rétrocédée à la commune de Béziers ; qu'ainsi, ces travaux estimés à 275 985 euros HT, qui ne sont qu'une modalité de paiement du prix de vente d'un montant de 600 000 euros, et qui relèvent de la dation en paiement ne constituent pas l'objet principal du contrat qui concerne la vente d'un immeuble de plus de 700 m<sup>2</sup> pour y faire, sur une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup>, des appartements destinés à être commercialisés ; que la délibération prévoit que, si le coût des travaux s'avère supérieur au chiffre proposé par la commune à l'acquéreur, le surplus sera pris en charge par ce dernier et, dans le cas contraire, si le coût des travaux est inférieur aux prévisions, il versera une soulte à la commune ; que la dation en paiement ne concerne ainsi qu'une partie d'un ensemble immobilier et il ressort des pièces du dossier qu'en dépit d'une étude de projet et d'une note acoustique préétablies par la commune portant sur le projet de réhabilitation du rez-de-chaussée et du troisième étage permettant d'accueillir un musée, celle-ci n'exercera aucun contrôle ou surveillance sur les travaux, la société A et F Promotion étant maître de l'ouvrage ; qu'il s'ensuit que l'opération ne présente pas le caractère d'une convention publique d'aménagement dont la conclusion devrait être précédée d'une mise en concurrence ; que, pour le même motif, le non respect des règles de publicité et de mise en concurrence applicables aux marchés de travaux publics n'est pas utilement invoqué, la société A et F Promotion n'ayant pas, au surplus, la qualité d'entrepreneur au sens de l'article 1<sup>er</sup> du code des marchés publics alors en vigueur ;

9. Considérant, d'autre part, qu'aucun principe à valeur constitutionnelle ou aucune disposition à valeur législative ne subordonne la régularité d'une vente d'un bien domanial d'une collectivité territoriale au respect d'une procédure de publicité et de mise en concurrence ; qu'ainsi, la mesure d'aliénation en litige, bien qu'elle ait eu pour objet la vente d'un bien communal au plus offrant, ne relevait pas d'une procédure formalisée nécessitant le respect des règles de publicité, d'égalité de traitement entre les candidats et de mise en concurrence, telles qu'elles s'appliquent, notamment, en matière de passation de contrats et de marchés publics ;

10. Considérant, enfin, qu'il ne ressort ni des pièces du dossier ni de la délibération que celle-ci soit entachée de détournement de pouvoir ;

11. Considérant que si, à l'appui du moyen tiré de l'erreur de fait, l'association requérante soutient que l'importance des travaux démontre qu'il ne s'agit pas d'une rénovation ou d'une réhabilitation de l'immeuble mais de la création d'une nouvelle structure de sorte que seront détruits les lieux dans lesquels Jean Moulin est né et a vécu une partie de sa jeunesse, il ressort des pièces du dossier, d'une part, que l'intérieur de l'appartement dont s'agit a été modifié par ses occupants successifs et, d'autre part, que le projet porte bien sur la rénovation complète de l'immeuble aux fins d'y créer des appartements destinés à être commercialisés, un accueil pour le musée Jean Moulin au rez-de-chaussée et le musée au troisième étage ; que, par suite la délibération n'est pas entachée d'erreur de fait ;

12. Considérant que si l'association requérante invoque l'absence de procédure préalable de déclassement de l'immeuble en soutenant qu'il fait partie du domaine public communal dès lors qu'une partie du rez-de-chaussée est affecté à l'usage direct du public, il ne ressort pas des pièces du dossier que cet immeuble aurait fait l'objet d'un classement dans le domaine public communal depuis son acquisition en 2011 ; que, de même, il ne ressort pas des pièces du dossier que la partie de l'immeuble faisant l'objet de la vente contestée puisse relever de la domanialité

publique ; qu'en particulier, il est constant que la partie de cet immeuble située au rez-de-chaussée, qui accueille un « Point-Info Jeunesse » pour une surface d'environ 85 m<sup>2</sup>, est exclue de la vente ;

13. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les fins de non recevoir opposées par la commune de Béziers, que l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » n'est pas fondée à demander l'annulation de la délibération du 15 décembre 2015 portant réhabilitation de la maison natale de Jean Moulin pour en faire en partie un lieu de mémoire ;

Sur les dépens :

14. Considérant que l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » n'établit pas avoir exposé de dépens dans le cadre de la présente instance ; que, par suite, ses conclusions tendant à la condamnation de la commune aux entiers dépens, qui sont sans objet, doivent être rejetées ;

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

15. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Béziers, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme demandée par l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » sur ce fondement ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » à payer à la commune de Béziers une somme de 1 500 euros sur le fondement de ces mêmes dispositions ;

**D E C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » est rejetée.

Article 2 : L'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » versera la somme de 1 500 euros à la commune de Béziers au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association « Les amis de la maison de Jean Moulin » et à la commune de Béziers.

Délibéré après l'audience du 7 septembre 2017, à laquelle siégeaient :

Mme Encontre, président,  
M. Rousseau, premier conseiller,  
M. Lauranson, premier conseiller,

Lu en audience publique le 21 septembre 2017.

Le rapporteur,

signé

M. LAURANSON

Le président,

signé

S. ENCONTRE

Le greffier,

signé

M.-A. BARTHELEMY

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 21 septembre 2017.

Le greffier,

M.-A. BARTHELEMY