

Madame la Préfète du Loiret
184 rue de Bourgogne
45042 ORLÉANS Cedex 1

Copie :

- Agglomération Montargoise – 1 rue du Fbg de la Chaussée, CS 10317 – 45125 Montargis CEDEX

Montargis, le 8 avril 2024

OBJET : Demande de déferé contre la délibération n°32 du conseil d'agglomération montargoise du 6 février 2024 : « Commune de Montargis – Caserne Gudin : projet d'hôtel et de conservatoire de musique, théâtre et danse dans le bâtiment 9 »

Mme la Préfète

Nous nous permettons de solliciter un déferé préfectoral contre la délibération 32 du 6 février concernant la vente du bâtiment n°9 de la caserne Gudin à la société OHG Group, nous avons reçu des éléments qui remettent en question cette délibération.

Sans être exhaustif, les arguments présentés sont suffisants pour invalider la délibération.

En conséquence nous vous saurions gré de bien vouloir réaliser un déferé préfectoral contre la délibération n°32 du conseil d'agglomération du 6 février 2024.

Comptants sur votre action, nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, nos salutations distinguées.

Alphonse PROFFIT
Contribuable
Président de l'UPAME
Conseiller Municipal de Montargis
Conseiller de l'agglomération Montargoise

Olivier Masson
Contribuable
Président d'ECM

ODJ du conseil sur : <https://montar.fr/ordre-du-jours-conseil-dagglomeration-6-fevrier-2024/>

Le conservatoire devrait être de compétence d'Agglomération

L'agglomération prévoit que la société OHG Group revende une partie du bâtiment à la ville de Montargis pour qu'elle y implante son conservatoire.

Or le conservatoire à vocation à être de compétence d'agglomération.

Nous ne connaissons rien des conditions de revente à la mairie de Montargis.

1.2.2 Les compétences optionnelles : un périmètre à revoir en matière Culturelle [...]

Par délibération du 27 septembre 2018, le conseil communautaire a décidé de regrouper au sein d'un pôle culturel intercommunal les équipements jusqu'alors gérés par les communes, dont le conservatoire et l'école de musique. Au vu du planning indiqué, ce regroupement devrait aboutir au dernier trimestre 2019. La chambre ne peut qu'encourager cette démarche."

Rapport de la chambre régionale des comptes du 22 novembre 2018 page 12

Accessible sur <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/47183>

Point n°12 du conseil d'agglomération du 27 septembre 2018

Les deux conservatoires de musique ont un rayonnement qui dépasse le niveau communal, voire intercommunal, mais sont gérés à l'échelon communal, ce qui les prive des soutiens de l'État.

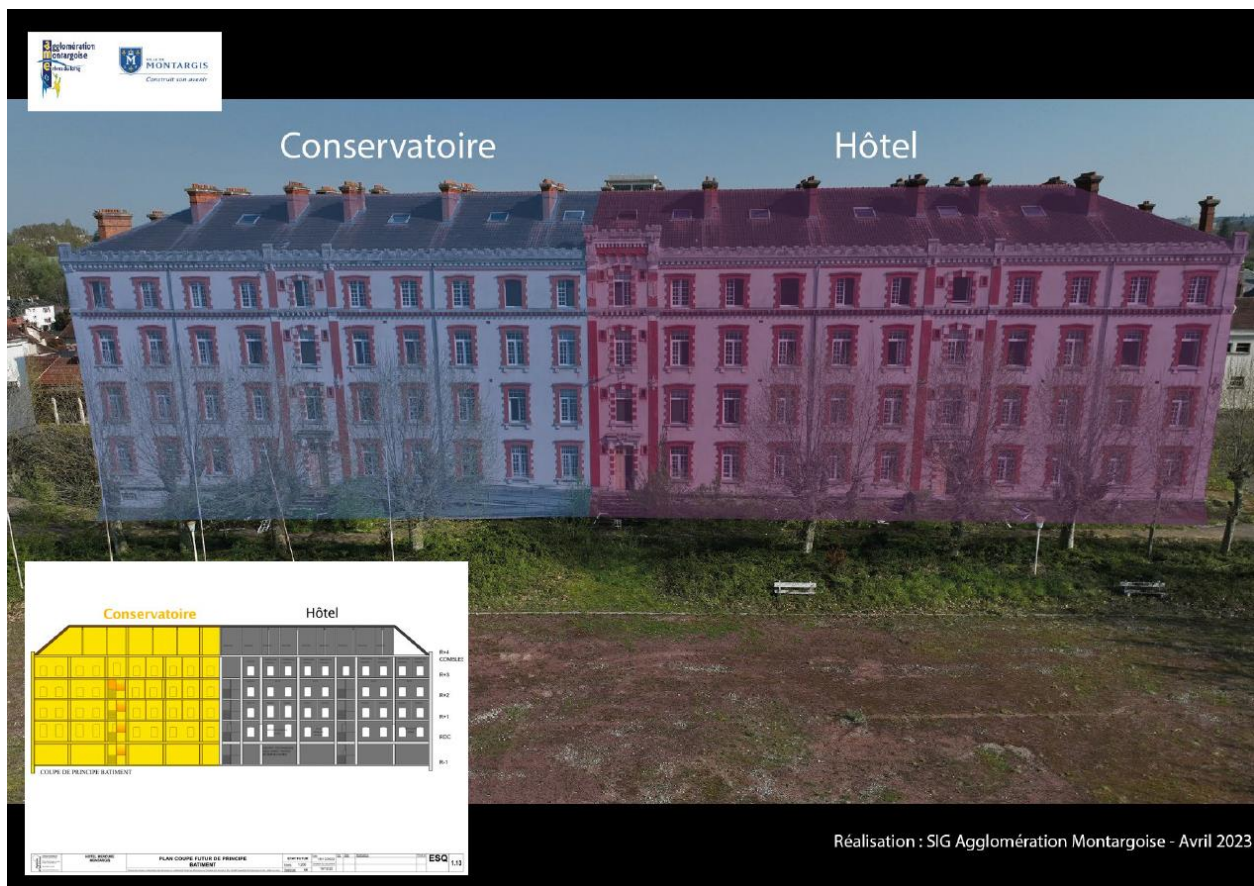
<https://www.agglo-montarquoise.fr/agglo-montarquoise/fichiers/pvconseil270918.pdf> page 14

La présente délibération va à l'encontre de la délibération du 27 septembre 2018 et du rapport de la chambre régionale des comptes du 22 novembre 2018.

Rien ne justifie que le conservatoire de Montargis ne passe pas de compétence intercommunale et que la revente se fasse à l'agglomération.

Présentation des grands projets

Les surfaces présentées lors de la réunion publique de la salle des fêtes et ce qui est voté à l'EPFLI ne correspondent pas ...

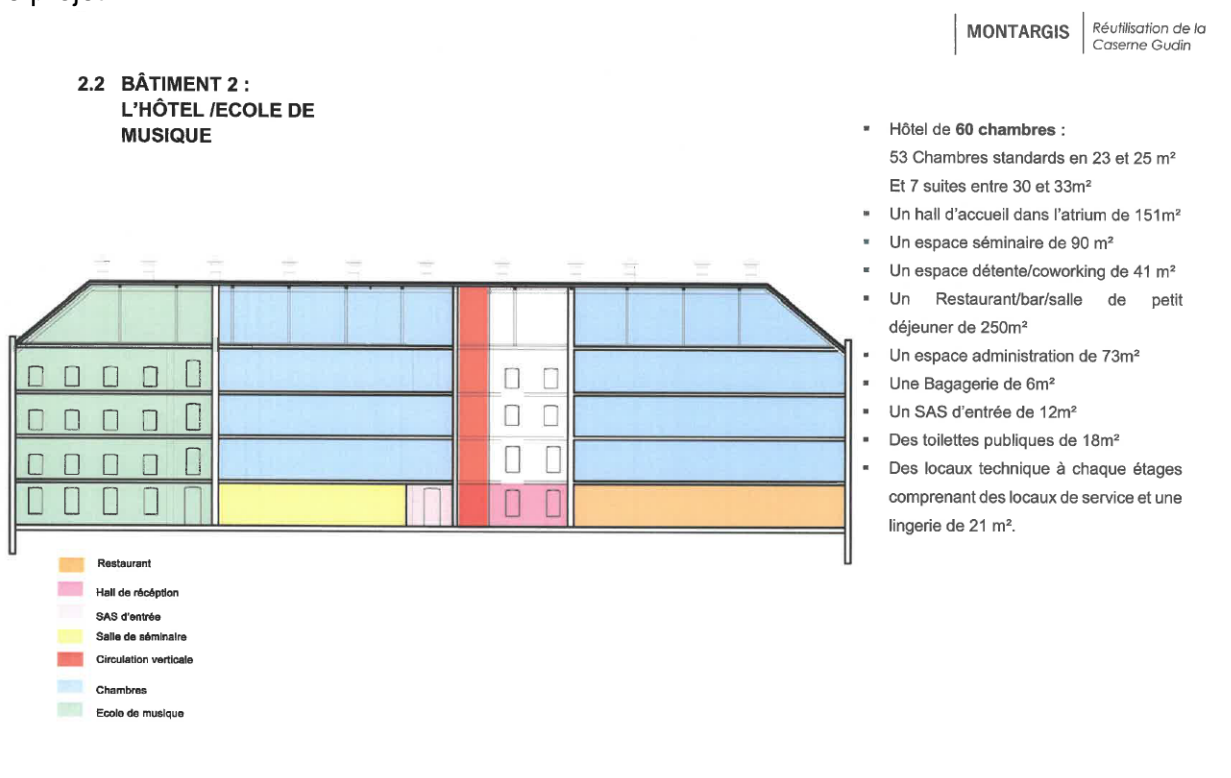


<https://montar.fr/la-presenta-tion-des-grands-projets-avril-2023/> page 68

Version EPFLI :

La version présentée et votée par l'EPFLI qui assure le portage ne correspond absolument pas à ce qui a été présenté lors de la réunion des grands projets et aux élus de l'agglomération !

Le projet ne porterait que sur les 2/3 du bâtiment comportant au total 7 200 m² de surface de plancher : le 1/3 restant pourrait ainsi être dévolu à la relocalisation du conservatoire de musique et de danse de la commune de MONTARGIS. Le schéma ci-dessous esquisse ce que pourrait être le projet :



https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/04/2023-07-06-EPFLI_Rapport_CA-OHG_Group_Conservatoire.pdf page 2

Problème de circulation & stationnement :

Dans le plan d'ensemble du permis de construire de Valorisation & Patrimoine, on découvre qu'il n'y a aucun parking possible pour le bâtiment de gauche et donc pour le conservatoire et l'hôtel. En conséquence implanter un hôtel et le conservatoire à cet endroit dans cette configuration est un non-sens.



Permis de construire de « Patrimoine & Valorisation Programme » approuvé le 31 janvier 2024
<https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/03/PC-gudin-notice-paysage.pdf> page 4
Le projet d'hôtel et conservatoire se trouve dans le bâtiment de gauche sur le plan, il n'y a aucune possibilité de parking !

Problème de servitude

La note de délibération prévoyait des servitudes de passages en pointillé vert.

Après en avoir délibéré et à



Article 1^{er} : Approuve la modification sus décrite des conditions suspensives de la promesse synallagmatique devant intervenir.

Article 2 : Confirme le principe de création de servitudes de passage et de passage de réseaux tels que précisé sur le plan :

MONTARGIS
Caserne Guéin

Bâtiment 9 : projet d'hôtel et de conservatoire



-  Emprise du lot cédé (à parfaire après bornage)
-  Principe de servitude de passage à constituer (utilisation des voies privées existantes)
Les réseaux à constituer seront prioritairement localisés sous l'emprise de ces voies.

ConseilAggloMontargoise060224

104

<https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/03/Conseil060224.pdf> page 104

Or la promesse de vente signée avec Nexity sur le bâtiment de l'horloge ne permet pas ces servitudes

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Maître Eric LEMOINE établira avant ou lors de la réitération des présentes un acte de constitution de servitudes reprenant les servitudes de passage et de réseaux qui seront identifiés par le Géomètre mandaté par le PROMETTANT et en conformité de la note établie entre les parties et demeurée annexée

Etant précisé que :

La voie de circulation en double sens entre les bâtiments acquis (actuellement existant) restera à l'usage privatif de l'ACQUEREUR,

<https://montar.fr/wp-content/uploads/2024/03/Prescription-eau-plus-promesse-de-vente.pdf> Page

10

Arguments juridiques sur le défaut d'information du conseil communautaire

Il apparaît tout d'abord que la délibération attaquée est irrégulière, pour avoir été prise en méconnaissance des dispositions du code général des collectivités territoriales relatives à l'information des conseillers communautaires.

IV.1 - Aux termes de l'article L. 5211-1 du code général des collectivités territoriales :

« Les dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier de la deuxième partie relative au fonctionnement du conseil municipal sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent titre.

Pour l'application des dispositions des articles L. 2121-8, L. 2121-9, L. 2121-19 et L. 2121-22 et L2121-27-1, ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 1 000 habitants et plus.

Pour l'application des articles L. 2121-11 et L. 2121-12, ces établissements sont soumis aux règles applicables aux communes de 3 500 habitants et plus.

L'article L. 2121-22-1 s'applique aux établissements publics de coopération intercommunale regroupant une population de 50 000 habitants ou plus (...) »

Aux termes de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) :

« Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour. Elle est mentionnée au registre des délibérations, affichée ou publiée. Elle est transmise de manière dématérialisée ou, si les conseillers municipaux en font la demande, adressée par écrit à leur domicile ou à une autre adresse »

Aux termes de l'article L. 2121-12 du CGCT :

« Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal.

Si la délibération concerne un contrat de service public, le projet de contrat ou de marché accompagné de l'ensemble des pièces peut, à sa demande, être consulté à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur.

Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs (...) »

La méconnaissance de cette règle est de nature à entacher d'illégalité les délibérations prises par le conseil municipal alors même que les conseillers municipaux concernés auraient été présents ou représentés lors de la séance :

« 3. Il résulte de ces dispositions que les convocations aux réunions du conseil municipal doivent être envoyées aux conseillers municipaux de manière dématérialisée ou, s'ils en font expressément la demande, être adressées par écrit à leur domicile personnel ou à une autre adresse de leur choix, laquelle peut être la mairie, et qu'il doit être procédé à cet envoi dans un délai de cinq jours francs avant la réunion. **La méconnaissance de ces règles est de nature à entacher d'illégalité les délibérations prises par le conseil municipal alors même que les conseillers municipaux concernés auraient été présents ou représentés lors de la séance. Il ne peut en aller différemment que dans le cas où il est établi que les convocations irrégulièrement adressées ou distribuées sont effectivement parvenues à leurs destinataires cinq jours francs au moins avant le jour de la réunion** »
(CE, 30 mars 2021, Commune du Tampon, req. n° 446.461)

Aux termes de l'article L. 2121-13 du même code :

« 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 »

Cet article confirme la jurisprudence du Conseil d'État selon laquelle les conseillers municipaux tiennent de « leur qualité de membres de l'assemblée municipale appelés à délibérer sur les affaires de la commune, le droit d'être informés de tout ce qui touche à ces affaires **dans des conditions leur permettant de remplir normalement leur mandat** » (CE, 29 juin 1990, Commune de Guitrancourt, req. n° 68.743, t. p. 608 ; v. déjà CE, Ass., 9 novembre 1973, Commune de Pointe-à-Pitre, p. 631).

Il s'agit de « permettre aux intéressés d'appréhender le contexte ainsi que de **comprendre les motifs de fait et de droit** des mesures envisagées et d'apprécier les implications de leurs décisions » (CE, 14 novembre 2012, Commune de Mandelieu-la-Napoule, req. n° 342.327, t. p. 602).

Ces règles s'appliquent également aux membres du conseil communautaire :

« 6. Considérant, en troisième lieu, qu'il résulte des dispositions combinées des articles L. 5211-1, L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales, applicables aux établissements publics de coopération intercommunale, que la convocation aux réunions du conseil communautaire doit être accompagnée d'une note explicative de synthèse portant sur chacun des points de l'ordre du jour ; que le défaut d'envoi de cette note ou son insuffisance entache d'irrégularité les délibérations prises, à moins que le président du conseil communautaire n'ait fait parvenir aux intéressés, en même temps que la convocation, les documents leur permettant de disposer d'une **information adéquate pour exercer utilement leur mandat** ; que cette obligation, qui doit être adaptée à la nature et à l'importance des affaires, doit permettre aux **intéressés d'appréhender le contexte ainsi que de comprendre les motifs de fait et de droit des mesures envisagées et d'apprécier les implications de leurs décisions** ; qu'elle n'impose pas de joindre à la convocation adressée aux intéressés, à qui il est au demeurant loisible de solliciter des précisions ou explications conformément à l'article L. 2121-13 du même code, une justification détaillée du bien-fondé des propositions qui leur sont soumises »
(CE, 26 juin 2013, Nicolas, req. n° 353.408, aux tables du Recueil ; v. aussi CE, 16 juillet 2021, M. D., req. n° 447.449)

Doivent donc être mises à disposition en temps utile, c'est-à-dire avant la séance, les pièces nécessaires pour que la délibération du conseil municipal puisse intervenir en connaissance de cause, les conseillers devant en outre être informés des modalités de cette mise à disposition. (CE, 29 juin 1990, Commune de Guitrancourt, préc. ; v. aussi CE, 8 juin 1994, Commune de Ville-en-Vernois, req. n° 136.526, t. p. 828).

Tel n'est pas le cas lorsque les élus communautaires n'ont pas eu accès parmi les documents mis à leur disposition à la note explicative de synthèse ou à des documents équivalents leur permettant de disposer d'une information adéquate pour exercer utilement leur mandat (CE, 4 avril 2018, CCEMS, req. n° 415.471 ; v. aussi CE, 10 février 2010, Alain A., req. n° 327.067, t. p. 929 ; 1^{er} juillet 2016, Commune d'Emerainville, req. n° 363.047, p. 291*).

* « 14. La cour a relevé que s'il n'était pas contesté que des notes explicatives de synthèse étaient jointes à la convocation adressée aux membres du comité syndical du SAN pour les projets de délibération portant sur l'attribution de subventions, **les seules mentions figurant dans ces notes n'étaient pas, en l'espèce, de nature à assurer, vis-à-vis des membres du conseil syndical, une information suffisamment claire et précise pour leur permettre de se prononcer en toute connaissance de cause sur l'attribution des subventions aux associations concernées par ces projets de délibérations.** Sur la base de ces constatations, exemptes de dénaturation, la cour n'a commis aucune erreur de droit en jugeant que le SAN avait méconnu les dispositions citées ci-dessus du code général des collectivités territoriales »

IV.2 - En l'espèce, la convocation ne comportait pas suffisamment d'informations permettant au conseil communautaire d'exercer sa compétence en toute connaissance de cause ;

La délibération est irrégulière ne peut qu'être annulée.

Arguments juridiques sur l'insuffisance de motivation et l'incompétence négative

Il apparaît en effet que la délibération attaquée dissimule une méconnaissance de sa compétence par le conseil communautaire de l'agglomération montargoise, révélée d'ailleurs pas l'insuffisance de motivation dont elle est entachée.

V.1 - Aux termes du 1^{er} alinéa de l'article L. 2121-29 du CGCT, applicable à la présente affaire en application de l'article L. 5211-1 précité :

« *Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune* »

Sur le fondement de cet article, le Conseil d'État juge que, dans toutes les communes, le conseil municipal ne peut valablement délibérer sur une convention que si ses caractéristiques essentielles lui sont connues :

« *Considérant qu'en vertu de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales : Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ; qu'en vertu de cet article, il appartient au conseil municipal, hors le cas où cette compétence a été préalablement déléguée au maire en application de l'article L. 2122-22, d'approuver la passation des baux sur les terrains communaux ; qu'il revient au conseil municipal, pour l'exercice de cette attribution, de définir les principales caractéristiques de ces contrats, notamment quant aux bénéficiaires, à la nature et à la consistance des terrains en cause, au régime juridique applicable, au loyer et à la durée des baux*

»
(CE, 5 décembre 2005, Commune de Pontoy, req. n° 270.948, p. 548)

La jurisprudence est constante en ce sens (CE, 28 octobre 2002, Commune de Moisselles: req. n° 232.060, t. p. 630* ; 13 octobre 2004, Commune de Montélimar, req. n° 254.007 t. p. 369 ; 11 septembre 2006, Commune de Théoule-sur-mer, req. n° 255.273, p. 395 ; 10 janvier 2007, Sté Pompes funèbres et conseillers funéraires du Roussillon, req. n° 284.063, t. p. 703 ; CAA Nantes, 24 mai 2017, EARL A., req. n° 15NT02382).

* « *Considérant qu'une telle délibération, par laquelle le conseil municipal a exercé une compétence qui lui est propre et a autorisé le maire à prendre les mesures d'exécution qu'elle impliquait, devait définir avec précision l'objet et le montant du ou des emprunts à garantir, ainsi que les conditions de mise en oeuvre de la garantie communale ; qu'en se bornant à prévoir que la caution serait "limitée à hauteur des sommes qui seront empruntées par la "Somac" pour lui permettre de réaliser les opérations rentrant dans son objet social et pouvant éventuellement atteindre un total de 35 MF", le conseil municipal de Moisselles n'a pas défini l'objet des emprunts en cause ni suffisamment précisé leur montant et a, par suite, méconnu l'étendue de sa compétence ; qu'ainsi, la COMMUNE DE MOISSELLES est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement en date du 6 novembre 2000, le tribunal administratif de Versailles a rejeté sa demande tendant à ce que sa délibération en date du 26 mai 1986 soit déclarée illégale* »

Jugé ainsi qu'un conseil municipal ne peut pas valablement autoriser son maire à signer une convention « *alors qu'aucun projet de convention définitivement élaboré n'avait été soumis aux membres du conseil municipal* » (CE, 21 juin 1999, Association syndicale autorisée du Grand canal de ville de Briançon, req. n° 152.369, t. p. 660).

Le juge administratif censure donc « *les omissions, qui caractérisent une insuffisance d'information des membres du conseil communautaire, affectant nécessairement le consentement donné par le conseil* » (CE, 4 juillet 2012, Communauté d'agglomération de Chartres Métropole, req. n° 352.417, aux tables du Recueil).

Aux termes du 3^e alinéa de l'article L. 2241-1 du CGCT qui concerne plus précisément les cessions d'immeubles communaux :

« *Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à une 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'État. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité* »

Dans une affaire topique, où la commune n'entendait céder qu'une partie d'une parcelle cadastrale, le juge administratif a annulé la délibération pour excès de pouvoir, faute pour le conseil municipal d'avoir déterminé la partie de la parcelle objet de la délibération décidant la cession :

« *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des énonciations de Mmes A... que ne conteste pas la commune, que la parcelle en cause est d'une superficie supérieure à dix ares ; qu'en ne déterminant pas la partie de la parcelle n° 151 objet de la délibération et en fixant des prix au mètre carré pour une superficie excédant celle qui est l'objet de la cession, rendant également indéterminé le montant de celle-ci, le conseil municipal de Laval Le Prieuré a entaché sa décision d'excès de pouvoir* »
(CAA Nancy, 2 août 2001, Queguiner, req. n° 97NC01854).

Le tribunal administratif de Dijon a récemment annulé une délibération qui se bornait à renvoyer à un document futur de bornage pour fixer la superficie totale des parcelles à céder et qui n'avait pas défini avec suffisamment de précision la chose vendue, de sorte que le conseil municipal avait méconnu l'étendue de sa compétence (TA Dijon, 30 juin 2023, Peltrat et association Sauvons les cerisiers de Lux, req. n° 2101642 jugeant également, s'agissant du prix de vente, que les conseillers municipaux n'avaient pas disposé d'une information adéquate pour l'exercice utile de leur mandat, cons. 11 et 13).

V.2 - En l'espèce, il apparaît que le conseil communautaire ne s'est pas prononcé sur les principales caractéristiques du contrat à venir, à savoir la consistance des terrains et bâtiments que l'agglomération montargoise entendait céder à OHG.

Il ressort en effet des termes des délibérations n° 48 et 49 que seule « *une partie de la parcelle AP 131* » sera cédée – mais quelle partie – **sans référence cadastrale** précise et sans que l'on sache précisément quelle emprise doit être cédée, aucun document d'arpentage n'ayant encore été élaboré et porté à la connaissance des conseillers communautaires.

Il ressort encore de ces délibérations que le conseil communautaire renvoie à son président le soin de faire établir un plan de division prévisionnel au moment de la signature de la promesse de vente, renvoyant à plus tard le bornage définitif.

La délibération n° 32 indique “que les autres conditions restent inchangées.” Et reprend donc les termes de la délibération du point 48 du conseil Communautaire du 16 mai 2023.

La délibération n° 48 du 16 mai 2023, vise une surface « d'environ » 2.430 m², correspondant au « bâtiment n° 9 » dont les conseillers communautaires ne savent rien et au « foncier en pied d'immeuble nécessaire aux circulations piétonnes et stationnement automobile ».

Commune de Montargis :

Désignation	Surface	Nature
AP 131 (pour partie)	environ 2 430 m ² (sur une surface totale de 39 756 m ²)	« Bâtiment 9 » et foncier en pied d'immeuble nécessaire aux circulations piétonnes et stationnement automobile.

L'emprise foncière exacte sera définie après bornage.

https://montar.fr/wp-content/uploads/2023/05/conseil-AME-16-MAI-2023_full.pdf page 104

Il est encore précisé que « l'emprise foncière exacte sera définie après bornage » : il n'est pas admissible que le conseil communautaire ne sache rien de ce dont il autorise la vente.

Le document d'arpentage aurait dû être établi **préalablement** : le conseil communautaire ne pouvait pas accepter qu'il le soit ultérieurement, sauf à se dessaisir illégalement de sa compétence.

V.3 - Dès lors qu'ils ne savaient rien sur la superficie de la parcelle de terrain à vendre, les conseillers communautaires ne pouvaient pas davantage se prononcer en toute connaissance de cause sur le prix de cession qui constitue un élément essentiel du contrat de vente qu'ils autorisaient le président à signer.

Mais le président ne fait que tenir le stylo : c'est à l'assemblée délibérante de décider le prix de cession du domaine de la collectivité.

Les conseillers communautaires n'ont pas davantage pu se prononcer sur le prix de l'opération puisqu'il est simplement question que « l'Agglomération déploiera les réseaux entre le domaine public et la limite du foncier vendu » mais sans qu'on ait ne serait-ce qu'une idée du montant de ces travaux.

Il résulte de tout ce qui précède que l'assemblée délibérante a autorisé son exécutif à signer une convention dont elle ne connaissait pas les caractéristiques « essentielles ».

Ce faisant, le conseil communautaire a insuffisamment motivé sa décision, en méconnaissance des dispositions précitées, mais il a surtout méconnu l'étendue de sa compétence, laissant à son président le soin de déterminer lui-même la consistance précise des bâtiments à vendre et le coût d'une telle opération pour la collectivité puisqu'il n'est plus prévu de repasser devant le conseil communautaire pour faire valider la version définitive de la promesse de vente ou de l'acte de cession.