

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON**

N° 1706965

SOCIETE PRESTIGE IMMO
M. Stéphane A

Mme Caroline Rizzato
Rapporteur

M. Joël Arnould
Rapporteur public

Audience du 16 mai 2019
Lecture du 29 mai 2019

135-01-015-01
135-02-01-02-01-03
C-KS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lyon

(3^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 12 septembre 2017, 2 janvier 2019, 8 mai 2019 et 10 mai 2019, la société Prestig Immo et M. A, représentés par Me Tête, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision n° CP-2017-1547 du 3 avril 2017 par laquelle la commission permanente de la métropole de Lyon a approuvé la cession d'un bâtiment de bureaux situé au 32 rue Sainte-Hélène à la SCI Bureaux Sainth ou à toute personne morale désignée par elle et la décision de rejet de son recours gracieux ;

2°) d'annuler l'acte de signer le contrat de vente ;

3°) de mettre la somme de 3 000 euros à la charge de la métropole de Lyon sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable ;
- les informations données aux élus sont insuffisantes et erronées ;
- le prix de cession est bien inférieur aux conditions du marché et à la valeur du bien ; cela constitue une aide illégale à une société qui intervient dans le secteur concurrentiel ;
- la vente à un prix anormalement bas méconnaît le principe d'interdiction des aides économiques dans le cadre du droit communautaire ;
- la délibération est insuffisamment motivée ;
- la métropole de Lyon n'a pas respecté les modalités de son plan de cession de son domaine public qui prévoit une adjudication ou une vente interactive ;

- l'évaluation du service des domaines est sous-évaluée, le document est dépourvu de toute pertinence et le service des domaines a répondu à une commande politique ;
- l'expertise produite en défense n'est pas probante, elle est entachée d'erreurs grossières et est discrétionnaire.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 28 août 2018 et 9 mai 2019, la métropole de Lyon, représentée par la SELAS Adamas affaires publiques, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la société Prestig Immo et M. A sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- à titre principal, la requête est irrecevable ; les requérants n'établissent pas leur intérêt à agir à la date de l'introduction du recours ;
- à titre subsidiaire, la requête n'est pas fondée.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 21 décembre 2018 et 15 avril 2019, la SCI Bureaux Sainth, représentée par Me Doitrand, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de de la société Prestig Immo et M. A sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- 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 Mme Rizzato, rapporteur,
- les conclusions de M. Arnould, rapporteur public,
- les observations de Me Tête pour la société Prestig Immo et M. A, de Me Boiton pour la métropole de Lyon et de Me Brillier-Laverdure pour la société Bureaux Sainth.

Considérant ce qui suit :

1. La commission permanente de la métropole de Lyon a approuvé la cession d'un bâtiment de bureaux situé au 32. rue Sainte-Hélène à la SCI Bureaux Sainth ou à toute personne morale désignée par elle, par une décision n° CP-2017-1547 du 3 avril 2017. La société Prestig Immo et M. A ont formé un recours gracieux qui a été rejeté. Ils portent le litige devant le tribunal.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. En premier lieu, d'une part, il ressort des pièces du dossier que les membres de la commission permanente de la métropole de Lyon ont été informés que la SAS Dentressangle initiative s'est montrée intéressée par l'acquisition du bien en litige et de la situation de ce bien

par rapport au siège de la société, situé au 30 bis, rue Sainte-Hélène. Il a bien été indiqué que ce remembrement permettrait l'extension de ses bureaux nécessaire à son activité. En revanche, il n'est pas établi qu'il aurait été mentionné que la vente aurait pour objectif un « intérêt économique pour le développement du siège social ». Ainsi il ne ressort pas des pièces du dossier que les éléments communiqués aux membres de la commission permanente auraient été erronés.

3. D'autre part, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir de prétendues erreurs figurant dans le rejet de leur recours gracieux, voire dans les écritures en défense, à l'appui de leur moyen tiré du défaut d'information préalable des membres de la commission permanente.

4. Ainsi, les élus ont été mis à même de comprendre les motifs de fait et de droit de la cession envisagée et de mesurer les implications de leur décision.

5. En deuxième lieu, les requérants soutiennent que la métropole de Lyon n'a pas respecté les modalités de son plan de cession du domaine public qui prévoit une adjudication ou une vente interactive de ses biens. Il résulte des termes de la décision CP-2015-0477 du 12 octobre 2015 de la commission permanente de la métropole de Lyon, relative à la « stratégie patrimoniale de la métropole de Lyon » qu'il a été prévu de « recourir à deux nouvelles modalités de cession, l'adjudication et la vente interactive ». La même décision mentionne également que ces modalités sont utilisées « en complément des cessions pratiquées jusqu'alors par la Métropole (consultations d'opérateurs ou gré à gré). Contrairement à ce que soutiennent les requérants, la métropole de Lyon n'était donc pas tenue de mettre son bien aux enchères, ni même de justifier les raisons pour lesquelles elle s'est abstenue de procéder à une mise aux enchères.

6. En troisième lieu, la commission permanente a fixé le prix de vente du bâtiment, d'une superficie de 835,20 m² à 1 650 000 euros. Il ressort des pièces du dossier que le service des domaines dans un avis détaillé du 15 novembre 2016 a estimé le bien à 1 650 000 euros, estimation confirmée par l'expertise immobilière que la métropole de Lyon a fait réaliser. Cette expertise, qui porte sur la valeur vénale du bien dans un marché ouvert, à la date du 6 juin 2017, relève notamment que *« les locaux n'ont pas un bon rendement surface des bureaux / parties communes, en effet, les parties communes représentent environ 30 % de la surface totale contre environ 10 % pour des bureaux classiques. Compte-tenu de la configuration des locaux et de l'emplacement des murs porteurs, il n'est pas possible d'améliorer ce ratio »*. L'expert mentionne également que *« l'état et les prestations actuelles du bien ne reflètent pas son potentiel. Il est en effet très dégradé et de nombreuses mises aux normes seraient à conduire »*. Enfin, l'expertise détaille les raisons qui l'ont conduite à retenir une destination à usage de bureaux. Les requérants soutiennent que le prix de vente du bien est inférieur à sa valeur réelle. Ils se prévalent des prix de ventes d'autres biens sans permettre aucune comparaison pertinente avec la cession en litige. S'ils contestent l'avis des domaines et l'expertise privée, ils n'apportent aucun élément de nature à remettre en cause l'estimation du prix.

7. En quatrième lieu, pour les mêmes raisons que celles retenues au point 6 ci-dessus le prix de cession n'étant pas anormalement bas, le moyen tiré de ce que la vente du bien méconnaît le principe d'interdiction des aides économiques dans le cadre du droit communautaire doit être écarté.

8. En cinquième lieu, les requérants ne peuvent pas utilement se prévaloir, à l'appui de leurs conclusions dirigées contre la décision approuvant la cession du bâtiment, du bien fondé de la décision de déménagement de la maison de l'environnement et des conditions dans lesquelles ce déménagement s'est déroulé. En toute état de cause, ils n'établissent pas, par les pièces

qu'ils produisent, que la décision de déménagement aurait été prise pour permettre la cession de la parcelle.

9. Il résulte de ce qui précède que la société Prestig Immo et M. A ne sont pas fondés à demander l'annulation de la décision du 3 avril 2017, de la décision rejetant leur recours gracieux et de l'acte de signer le contrat de vente. Il n'est pas nécessaire, dans ces conditions, d'examiner la fin de non recevoir opposée par la métropole de Lyon.

Sur les frais de l'instance :

10. 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 métropole de Lyon, qui n'est pas partie perdante dans la présente instance, la somme réclamée sur leur fondement par la société Prestig Immo et M. A. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge la société Prestig Immo et M. A la somme demandée au titre des frais exposés par la métropole de Lyon et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de la société Prestig Immo et M. A est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la métropole de Lyon au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société Prestig Immo et M. A, à la métropole de Lyon et à la SCI Bureaux Sainth.

Délibéré après l'audience du 16 mai 2019, à laquelle siégeaient :

Mme Marginean-Faure, présidente,
Mme Rizzato, premier conseiller,
Mme Devys, conseiller.

Lu en audience publique le 29 mai 2019.

Le rapporteur,

La présidente,

C. Rizzato

D. Marginean-Faure

La greffière,

K. Schult

La République mande et ordonne au préfet du Rhône, 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,
Un greffier,