

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULOUSE**

**N° 2202921**

---

SCIC STATION A

---

Mme Bénédicte Mérard  
Rapporteure

---

Mme Florence Nègre-Le Guillou  
Rapporteure publique

---

Audience du 21 janvier 2025  
Décision du 4 février 2025

---

24-01-02

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Toulouse

(5ème Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 24 mai 2022, le 19 mars 2023, le 12 février 2024, le 15 avril 2024 et un mémoire récapitulatif produit en application de l'article R. 611-8-1, enregistré le 22 septembre 2024, la SCIC station A, représentée par Me Cobourg-Gozé, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 15 avril 2022 par laquelle la commission permanente du département de l'Aveyron a approuvé la vente du domaine des anciens haras à la commune de Rodez ;

2°) de mettre à la charge du le département de l'Aveyron une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est recevable ;
- elle a intérêt et qualité à agir ;
- l'avis des domaines est incomplet dès lors que l'estimation du bien est incohérente et incomplète au regard du coût du projet et qu'aucune référence n'est faite quant à la présence de la SCIC ;
- la délibération est entachée d'illégalité dès lors qu'il y a eu un défaut d'information des élus ;
- la délibération contestée ne prévoit aucune disposition transitoire en contradiction avec le principe de sécurité juridique ;

- elle est entachée d'erreur d'appréciation dès lors que le prix de vente est disproportionné, bien au-delà du prix estimé par les domaines ;
- elle est entachée d'erreur manifeste d'appréciation quant à l'intérêt public de la cession des haras de Rodez.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 7 février 2023, le 9 février 2024, le 23 avril 2024 et un mémoire récapitulatif produit en application de l'article R. 611-8-1, enregistré le 4 octobre 2024, le département de l'Aveyron, représenté par Me Petit, conclut au rejet de la requête et en outre, à ce que la SCIC station A lui verse une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable dès lors que la SCIC station A n'a pas intérêt à agir ;
- à titre subsidiaire, aucun des moyens soulevés par la SCIC station A n'est fondé.

Par des mémoires enregistrés le 7 février 2023, le 31 mai 2023, le 4 septembre 2024 et un mémoire récapitulatif produit en application de l'article R. 611-8-1, enregistré le 6 septembre 2024, la commune de Rodez, représentée par Me Moreau, conclut au rejet de la requête et en outre, à ce que la SCIC station A lui verse une somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable dès lors que la SCIC station A n'a pas capacité à agir ni intérêt à agir ;
- à titre subsidiaire, aucun des moyens soulevés par la SCIC station A n'est fondé.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code général de la propriété des personnes publique. ;
- 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 MÉRARD,
- les conclusions de Mme Nègre-Le Guillou, rapporteure publique,
- et les observations de Me Cobourg-Gozé, représentant la SCIC Station A, en présence de M. X, son directeur général, de Me Frigière, substituant Me Petit, représentant le département de l'Aveyron et de Me Moreau, représentant la commune de Rodez.

Considérant ce qui suit :

1. Une convention portant autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public, concernant le site des haras de Rodez, propriété du département de l'Aveyron, a été conclue le 24 mars 2020 entre ledit département et l'association Station A, qui a pris ultérieurement la

forme juridique d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), et a été renouvelée par avenants successifs jusqu'au 31 mai 2022. Par une délibération en date du 15 avril 2022, la commission permanente du conseil départemental de l'Aveyron a décidé la vente du site des haras de Rodez au profit de la commune de Rodez. Par la présente requête, la SCIC station A demande au tribunal d'annuler cette délibération.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L.231-7 du code du commerce, applicable à la SCIC Station A : « *La société, quelle que soit sa forme, est valablement représentée en justice par ses administrateurs* ». Aux termes de l'article 20.3.2 des statuts de la SCIC Station A : « *Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'associés et au conseil d'administration. (...) . Il représente et engage la société dans ses rapports avec les tiers* ».

3. Lorsqu'une partie est une personne morale, il appartient à la juridiction administrative saisie, qui en a toujours la faculté, de s'assurer, le cas échéant, que le représentant de cette personne morale justifie de sa qualité pour agir au nom de cette partie. Si une telle vérification n'est normalement pas nécessaire lorsque la personne morale requérante est dotée, par des dispositions législatives ou réglementaires, de représentants légaux ayant de plein droit qualité pour agir en justice en son nom, elle s'impose lorsque cette qualité est contestée sérieusement par l'autre partie ou qu'au premier examen l'absence de qualité du représentant de la personne morale semble ressortir des pièces du dossier. Cette qualité peut être régularisée jusqu'à la clôture de l'instruction.

4. Il ressort des pièces du dossier que par une délibération du 18 septembre 2024, dûment signée par le président de séance et le secrétaire de séance que le conseil d'administration a décidé à l'unanimité notamment « *de renouveler sa décision d'engager tout recours contestant l'éviction injustifiée de la SCIC station A des haras et des délibérations prises par les administrations dans le cadre de la vente des haras et de donner tous pouvoirs au directeur pour engager tout acte de procédure en ce sens.* » Dès lors, la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir doit être écartée.

5. En second lieu, le département de l'Aveyron et la commune de Rodez soutiennent que la SCIC n'a pas intérêt à agir contre la délibération contestée.

6. Il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la délibération contestée, la SCIC station A bénéficiait d'une convention valant autorisation d'occupation du domaine public que constituent les anciens haras de la ville de Rodez jusqu'au 30 avril 2022. De plus, cette convention a été renouvelée par un avenant numéro 10 jusqu'au 30 mai 2022. Il s'ensuit qu'au moment où la vente a été décidée, la SCIC station A, occupante du domaine public avait intérêt à agir contre une délibération qui entraîne de fait l'impossibilité pour le département de l'Aveyron de renouveler l'autorisation d'occupation. Dès lors, il y a lieu de ne pas retenir la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt à agir.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la légalité externe :

7. Aux termes de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur*

*domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.* » Aux termes de l'article L. 3221-1 du même code : « *L'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics est donné dans les conditions fixées aux articles (...) L. 3213-2 (...) du code général des collectivités territoriales* » Et aux termes de l'article L.3213-2 du code général des collectivités territoriales : « *Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par un département donne lieu à délibération motivée du conseil départemental portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil départemental 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* ». Aux termes de l'article L. 3121-18 du code général des collectivités territoriales : « *Tout membre du conseil départemental a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires du département qui font l'objet d'une délibération* ». Aux termes de l'article L. 3121-19-1 du même code : « *Les rapports sur chacune des affaires qui doivent être soumises à la commission permanente sont transmis huit jours au moins avant sa réunion (...)* ». Il résulte de ces dispositions que la teneur de l'avis du service des domaines doit, préalablement à la séance de l'assemblée délibérante, durant laquelle la délibération relative à la décision de cession doit être prise, être portée utilement à la connaissance de ses membres, notamment par le rapport qui leur est adressé, ces mêmes dispositions n'imposent pas que le document lui-même établi par le service des domaines soit remis aux membres du conseil municipal avant la séance sous peine d'irrégularité de la procédure d'adoption de cette délibération.

8. D'une part, il ressort des pièces du dossier que le président du conseil départemental de l'Aveyron a saisi le 21 août 2021 le pôle d'évaluation domaniale d'Albi qui a lui-même transféré le dossier à la brigade d'enquêtes domaniales nationale au regard du caractère exceptionnel du bâtiment. Cet avis, rendu le 8 octobre 2021 et valable pour une durée d'un an, joint à la délibération contestée, évalue le bien libre d'occupation en raison du caractère précaire de l'autorisation d'occupation temporaire au profit de la SCIC station A, selon la méthode d'estimation par comparaison en l'absence de projet précisément défini. Il ne ressort pas que les membres de la commission permanente ont délibéré sans avoir pris connaissance de cet avis, alors que l'essentiel de son contenu est retranscrit dans le rapport qui leur a été adressé. Dès lors la SCIC station A ne peut soulever l'incomplétude de l'avis des domaines, dont les éventuels vices propres ne sauraient entacher d'illégalité la délibération approuvant la vente d'un immeuble, en l'absence d'incidence sur le sens de celle-ci.

9. D'autre part, il n'est pas contesté que les rapports relatifs aux affaires soumises au vote de la commission permanente du 15 avril 2022 ont été adressés aux élus le 1<sup>er</sup> avril 2022, soit plus de 8 jours avant sa réunion. Ce rapport résume l'avis des domaines et explique la baisse de la valeur vénale de l'immeuble entre la précédente saisine du service en 2017 et l'approbation de la vente, due notamment au classement du site en zone UC avec une protection paysagère ainsi qu'en site patrimonial remarquable de Rodez agglomération, entraînant ainsi une baisse de 60 euros le m<sup>2</sup> à 5 euros le m<sup>2</sup>, pour un total évalué à 2 740 000 euros. Si la requérante joint au litige des extraits de la retranscription intégrale des débats du même jour, paraissant démontrer l'interrogation des élus, ceux-ci sont relatifs au vote du budget primitif qui a eu lieu le même jour, en conseil départemental. Dès lors, la SCIC station A ne démontre pas que le droit à l'information des élus aurait été méconnu, alors qu'au demeurant la délibération a été approuvée à la majorité avec 31 voix « pour » et 2 voix « contre ».

En ce qui concerne la légalité interne :

10. En premier lieu, la SCIC Station A ne saurait utilement se prévaloir de la méconnaissance du principe de sécurité juridique et de l'obligation pour l'administration de prévoir des dispositions transitoires, les autorisations d'occupation du domaine public étant délivrées à titre précaire et révocable, n'étant pas créatrices de droit au profit des bénéficiaires et leur titulaire n'ayant droit ni à leur maintien, ni à leur renouvellement.

11. En deuxième lieu, il résulte des dispositions précitées au point 7 qu'un département fixe librement les conditions de la vente d'un bien et ses caractéristiques essentielles, au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes, ne prohibe pas le fait de céder un bien à une valeur supérieure à celle évaluée par le service des domaines.

12. Par la délibération contestée, la commission permanente du département de l'Aveyron autorise la cession du domaine immobilier en cause pour un montant de 6 000 000 euros. L'avis du service des domaines émis le 8 octobre 2021, a retenu, compte tenu des études de marché, des caractéristiques du bien et de sa situation, depuis 2018, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, qui n'autorise pas l'édification de nouvelles constructions sur les terrains non bâtis, que la valeur vénale du bâtiment pouvait être estimée à 2 740 000 euros, avec une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur minimale de vente acceptable à 2 329 000 euros. Si la société requérante estime que le prix de cession n'est pas adapté, toutefois, la commune de Rodez, acquéreuse de cet immeuble a inscrit les anciens haras comme un produit phare patrimonial au sein de son programme de développement territorial. Le projet de la commune, à des fins d'intérêt public de protection et de préservation du site, est lié au caractère exceptionnel du site, tant par sa localisation au cœur de la ville que par la qualité patrimoniale et environnementale ou par le bon état de conservation du bien. Dans ces conditions, la SCIC Station A n'est pas fondée à soutenir que la délibération en litige est entachée d'une erreur d'appréciation.

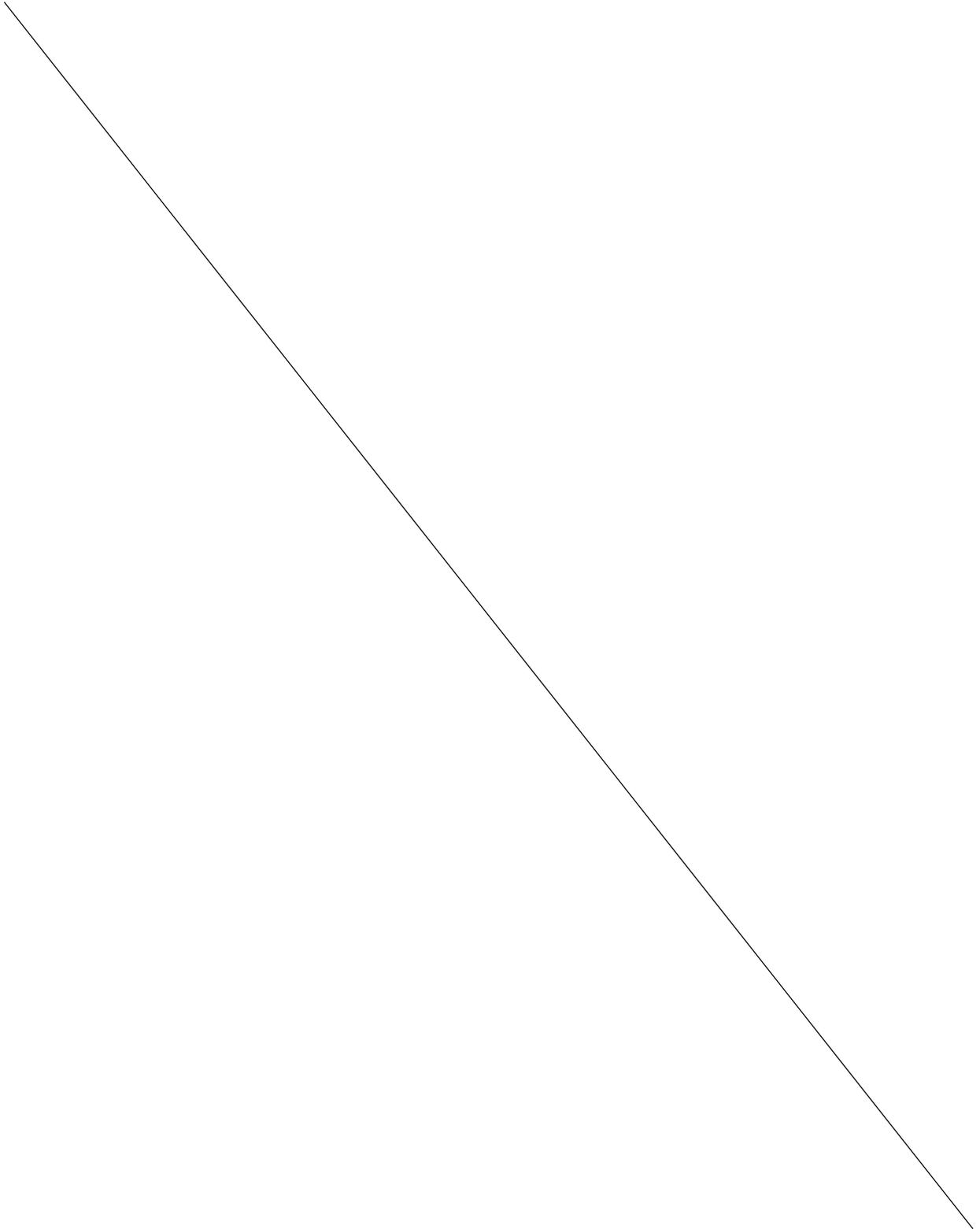
13. En troisième lieu, il résulte des dispositions citées au point 7 que la cession à l'amiable entre personnes publiques est possible lorsque les immeubles sont « *destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert* ». Il ressort de la délibération contestée que la commune de Rodez souhaite transformer ce site autour de trois pôles : un pôle d'activités portées directement par les services de la ville et décliné à travers des actions culturelles, festives, jeunesse et sports et environnementales ; un pôle animation et un pôle gastronomique. Par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation quant à l'intérêt public de la cession du haras en raison de l'absence de projet précis, de l'impact financier résultant de la rupture de l'autorisation d'occupation du domaine public, de l'impact sur les associations accueillies par la SCIC Station A et de l'absence de mesures de transitions, ne peut, en tout état de cause, qu'être écarté.

14. En dernier lieu, le détournement de procédure et de pouvoir, à supposer que la SCIC Station A ait entendu soulever ce moyen en évoquant une volonté d'éviction à son encontre et des considérations politiques, n'est pas établi.

15. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions de SCIC station A tendant à l'annulation de la délibération de la commission permanente du conseil départemental de l'Aveyron du 15 juillet 2022 doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

16. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge du département de l'Aveyron, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la SCIC station A demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la SCIC station A une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par le département de l'Aveyron et la commune de Rodez et non compris dans les dépens.



D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de la SCIC Station A est rejetée.

Article 2 : La SCIC Station A versera au département de l'Aveyron et à la commune de Rodez une somme de 1 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la SCIC Station A, au département de l'Aveyron et à la commune de Rodez.

Délibéré après l'audience du 21 janvier 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Carotenuto, présidente,  
Mme Soddu, première conseillère,  
Mme Mérard, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 4 février 2025.

La rapporteure,

La présidente,

B. MÉRARD

S. CAROTENUTO

La greffière,

S. BALTIMORE

La République mande et ordonne au préfet de l'Aveyron en ce qui le concerne, ou à tous commissaires 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 :  
La greffière en chef,