

Groupe Ensemble pour Ciboure
Dominique Duguet
5 avenue de la Rhune
64500 CIBOURE
dominiqueduguet@orange.fr
06 88 56 40 63

Ciboure, le 10 juin 2018

Monsieur le Maire de Ciboure
Place Camille Jullian
64500 CIBOURE

Objet : Recours gracieux sur la délibération du local 5 impasse Okineta

Monsieur le Maire,

Le 11 avril 2018, en conseil municipal, nous avons délibéré sur la vente d'un bien immobilier situé 5 impasse Okineta à Ciboure, d'une superficie d'environ 113 m² cadastré n° AL485 au prix de 154 000 €.

Cette délibération appelle des remarques importantes qui nous amènent à déposer ce recours gracieux.

Ce bien était occupé par 2 associations : Ilargi Taldea et Horizons.

A) Les 2 associations occupant le bien

- **Ilargi taldea**, association loi 1901, œuvre depuis plus de 20 ans, pour la promotion des arts et propose des ateliers d'arts plastiques adultes et enfants. Son siège est basé à Ducontenia à Saint Jean de Luz avec une antenne à Ciboure.
Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas retrouvé de convention d'occupation de ce local avec la ville de Ciboure. *Voir en pièce jointe 2 photos de la page Facebook de l'association*
- **L'association Horizons** association d'accompagnement à la recherche d'emploi soutenu par le Département 64 et la Région Nouvelle Aquitaine.
Horizons est une association intermédiaire (loi 1901) dont la vocation est d'aider les gens en difficultés sociales à rechercher un emploi. Cela consiste à mettre ces personnes à disposition des particuliers, des collectivités, des entreprises et des associations après les avoir formées. <http://www.horizons-asso.fr/index.html>
Son siège social est à Anglet avec une antenne à Ciboure.

B) Détermination des biens relevant du domaine public de la ville

Comme vous le savez, selon le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques dans son article L. 3111-1, *les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont **inaliénables et imprescriptibles**.*

Je vous rappelle une délibération antérieure du conseil municipal de Ciboure du 13 février 2017.

« Si le classement n'est pas une condition indispensable à l'appartenance d'un bien au domaine public (l'affectation pouvant être suffisante), une décision expresse de déclassement s'impose toujours pour la sortie du domaine public.

Une décision de désaffectation et un acte juridique portant déclassement du bien (un déclassement qui n'est pas accompagné d'une désaffectation effective ne fait pas sortir le bien du domaine public) seront donc les indispensables préalables à toute aliénation de ce bien. Exemples : l'école n'accueille plus d'écoliers, l'hôpital n'accueille plus de malades, le palais de justice est à l'abandon.

Ces principes sont aujourd'hui codifiés dans le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui précise qu'un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Toute vente par une collectivité locale ne pourra être possible que si le notaire s'est assuré que le bien ne fait plus partie du domaine public, car si tel était le cas l'immeuble serait inaliénable.

Le CGPPP admet, sous certaines conditions, le déclassement par anticipation d'immeuble affecté à un service public.

À noter : aucun acte administratif ne constate le classement dans le domaine public. Aucun registre ne recense tous les biens du domaine public. »

L'Article L 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques indique :

*Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet **d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.***

D'une part, il ne fait pas de doute qu'eu égard aux missions de service public assurées par l'association Horizons, chargée de mettre en œuvre des actions de formation et d'insertion, ce bien répondait au critère d'affectation à l'usage direct du public et à celui d'affectation à un service public.

D'autre part, compte tenu des frais exposés par la commune pour l'aménager en vue de l'exercice des missions de l'association intermédiaire Horizons, ce bien doit être regardé comme spécialement aménagé pour l'exécution des missions de ce service public, au sens des dispositions de l'article L. 2111-1 précité, et comme appartenant dès lors au domaine public.

Voir détail sur le compte administratif 2014 section investissement de 48 683,22€ en réaménagement des locaux, prolongement palier, assainissement, garde-corps et peinture

façade.

Voir conseils municipaux du 21 juin 2012 pages 7 et 8, et du 18 mars 2013 pages 6 et 7. « Les travaux de réaménagement de ce local d'une superficie de 65,45 m² étant trop importants eu égard aux moyens financiers limités de l'association, la ville a engagé la somme de 48 683,22€ TTC. L'association elle, s'était engagée à réaliser une partie de ces travaux à hauteur de 15 000€ HT (incluse dans la somme globale de 48 683,22€) ; cette prestation devait être facturée à la Commune de Ciboure. »

Aussi, nous vous demandons expressément d'annuler la délibération en cause, pour absence de déclassement préalable de ce bien du domaine public.

C) Informations des conseillers municipaux sur les conditions de la vente

L'article L. 2241-1 du CGCT indique que *"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 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles..."*

Or, cela n'a pas été le cas lors du conseil du 11 avril 2018. Les conditions de vente n'ont pas été portées à la connaissance des conseillers municipaux. Aucun projet **d'acte de vente** qui les définit n'était joint dans le dossier du conseil.

La commune pourrait valablement chercher à contrôler la revente grâce à un pacte de préférence, une clause d'inaliénabilité ou anti-spéculative. Ainsi, en cas de revente, la ville aurait la possibilité de racheter le bien au prix initial selon les fluctuations du marché.

En outre, nous relevons que cette délibération est intervenue en méconnaissance de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, exigeant que, dans les communes de plus de 3 500 habitants, comme c'est le cas de la commune de Ciboure, « **une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal.** ».

Cela rejoint l'article L2121- 13 sur le droit à l'information des conseillers municipaux.

La délibération en cause doit, par suite, être également annulée pour ce motif.

D) Nos remarques

- Il est étonnant de voir que l'association Horizons en 2013 avait des moyens financiers limités pour régler le loyer suivant vos propos au conseil municipal du 18 mars 2013 page 6.
En effet, déjà en 2012, il était prévu une exonération de 6 ans du loyer sur la base de 6€ le m² ! (voir conseil municipal du 21 juin 2012 page 7)
Or, aujourd'hui, la dite-association est prête à acquérir le local pour la somme de 154 000 €. Il y a vraiment une incohérence et on ne peut que s'en étonner !
- Lors du conseil municipal du 11 avril 2018, vous nous avez annoncé qu'un bail emphytéotique a été signé avec cette association. Or, après vérifications, il semble que ce soit un bail commun qui ait été signé pour un loyer mensuel de 392,70€, d'une durée

de 3 fois 3 ans si on comprend bien et ce, pour une superficie de 65,45m². Voir les 2 délibérations du 18 mars 2013 pages 6 et 7.

- Il convient enfin de noter, que diverses instructions gouvernementales ont été récemment prises afin de renforcer les obligations pour les communes de mobiliser du foncier public en faveur du logement en vue de la production de logements sociaux : l'objectif affiché étant de 25 % à l'horizon de 2025 dans les zones tendues.

C'est le cas de Ciboure !

Nous sommes en zone tendue et de plus, ville carencée ! Rappelons que nous sommes tout de même la seule ville carencée du Département des Pyrénées Atlantiques et que nous nous acquittons de pénalités liées à la Loi SRU.

E) En conclusion

Au regard

- de la non application de la législation liée aux biens relevant du domaine public de la ville (voir articles du CG3P cités plus haut)
- de l'absence de constat de désaffectation du bien public concerné
- des informations erronées liés au bail avec l'Association Horizons
- de l'absence de convention d'occupation de la seconde partie avec l'Association Ilargi Taldea
- de l'omission de la présentation des éléments obligatoires liés aux conditions de la vente
- du manquement des droits à l'information des conseillers municipaux
- de l'absence d'une note de synthèse précisant l'objet, les motifs et le cadre juridique de la délibération
- des arguments de vente surprenants car liés à l'objet de l'association Horizons plutôt que guidés par l'intérêt de notre ville
- du manque criant de logements sociaux sur notre ville
- du contrat de mixité sociale nous liant aux services de l'Etat

Nous vous demandons expressément d'annuler la délibération en cause.

Dans l'attente de votre décision, veuillez agréer, Monsieur le Maire nos salutations les plus respectueuses.

Dominique Duguet

Pièces jointes : compte rendus des conseils municipaux des 11 avril 2018, du 18 mars 2013 et du 21 juin 2012 – Extrait du compte administratif 2014 section investissement – Photos Facebook implantation Ilargi