

**COUR ADMINISTRATIVE
D'APPEL DE BORDEAUX**

greffe.caa-bordeaux@juradm.fr

17 Cours de Verdun

CS 81224

33074 BORDEAUX CEDEX

Tél : 05 57 85 42 42

Fax : 05 57 85 42 40

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 16h00

Bordeaux, le 27/10/2016

REÇU LE 31 OCT. 2016

Notre réf : N° 15BX01775
(à rappeler dans toutes correspondances)

SOCIETE POUR LA PROTECTION DES
PAYSAGES ET DE L ESTHETIQUE DE L
A FRANCE
39 avenue de la Motte-Picquet
75007 PARIS

Monsieur Didier BIVEN c/ COMMUNE DE
POITIERS

NOTIFICATION D'UN ARRÊT

Lettre recommandée avec avis de réception

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition d'un arrêt du 27/10/2016 rendu par la Cour administrative d'appel de Bordeaux dans l'affaire enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

CASSATION : Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation contre cet arrêt, **votre requête, accompagnée d'une copie de la présente lettre**, devra être introduite dans un délai de 2 mois devant le Conseil d'Etat, Section du Contentieux, 1 Place du Palais-Royal - 75100 PARIS RP, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours. Ce délai est ramené à 15 jours pour les arrêts statuant sur des demandes de sursis.

Les délais ci-dessus mentionnés sont augmentés d'un mois pour les personnes demeurant en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et de 2 mois pour celles qui demeurent à l'étranger, conformément aux dispositions de l'article 643 du code de procédure civile.

A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :

- être assorti d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée ;
- être présenté, **par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation.**

EXECUTION : Lorsque l'arrêt vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user des dispositions de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : "*En cas d'inexécution (...) d'un arrêt, la partie intéressée peut demander (...) à la cour administrative d'appel qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution (...)*".

Conformément à l'article R. 921-1-1 du même code, cette demande ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêt, sauf décision expresse de refus d'exécution opposée par l'autorité administrative. Dans ce cas, vous disposez de 2 mois pour présenter votre demande d'exécution devant la Cour.

Toutefois, s'il s'agit d'une décision ordonnant une mesure d'urgence, cette demande

peut être présentée sans délai.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier en Chef,
ou par délégation le Greffier,

Corinne ~~COMPÈRE~~

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE BORDEAUX**

DJ

N° 15BX01775

REPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Didier BIVEN et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Catherine Girault
Président

La cour administrative d'appel de Bordeaux

M. Jean-Claude Pauziès
Rapporteur

1^{ère} Chambre

M. Nicolas Normand
Rapporteur public

Audience du 29 septembre 2016
Lecture du 27 octobre 2016

24-01-02-025
24-02-03-01-01
09-04
C +

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Guéry-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France ont demandé au tribunal administratif de Poitiers d'annuler la délibération du 23 septembre 2013 par laquelle le conseil municipal de la commune de Poitiers a, par décisions distinctes, constaté la désaffectation de certaines parties de l'immeuble situé 1 place du Maréchal Leclerc dont elle est propriétaire et prononcé leur déclassement, autorisé la cession de ces parties pour un montant de 510 000 euros et inscrit cette recette au budget principal de la ville, et autorisé le maire ou son représentant à signer le compromis de vente, ensemble les décisions du 7 janvier 2014 par lesquelles le maire de Poitiers a rejeté les recours gracieux tendant au retrait de cette délibération.

Par un jugement n° 1400667, 1400685, 1400686, 1400688, 1400691, 1400692, 1400693 du 26 mars 2015, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté ces demandes.

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistrée le 25 mai 2015 sous le n° 15BX01775 et des mémoires enregistrés le 1^{er} avril 2016, le 5 mai 2016 et le 22 juin 2016, M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Geury-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPEEF), représentés par Me Renner, demandent à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Poitiers du 26 mars 2015 ;

2°) d'annuler la délibération n° 63 du conseil municipal de Poitiers en date du 23 septembre 2013 ;

3°) d'enjoindre au maire de la commune de Poitiers de saisir le tribunal de grande instance aux fins d'annulation de la vente dans un délai de deux semaines à compter de la notification de la décision à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, en application des articles L. 911-1 à L. 911-3 du code de justice administrative ;

3°) de condamner la commune de Poitiers à leur verser la somme de 8 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le tribunal administratif a entaché sa décision d'un vice de procédure en décidant de prononcer la réouverture de l'instruction au regard de la note en délibéré produite par la commune de Poitiers, dès lors que les pièces produites à l'appui de cette note auraient pu l'être avant la clôture de l'instruction ;

- le jugement est irrégulier dès lors qu'il ne comporte pas toutes les mentions prescrites par le code de justice administrative et notamment la note en délibéré au vu de laquelle les premiers juges ont décidé de rouvrir l'instruction ;

- le conseil municipal de Poitiers ne pouvait constater la désaffectation de la salle de spectacle du théâtre alors que cette désaffectation n'avait pas encore été autorisée par la ministre de la culture ; la désaffectation d'un bien appartenant à une collectivité territoriale et affecté à un type de services publics ne peut intervenir sans l'autorisation préalable de l'autorité étatique compétente dès lors qu'un texte prévoit une telle autorisation pour les biens affectés à ce type de services publics ; l'article 2 de l'ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945 prévoit que les salles de spectacle ne peuvent recevoir une autre affectation sans que le ministre ait préalablement autorisé cette désaffectation ; l'autorisation de désaffectation de la ministre de la culture a été délivrée le 14 février 2014, soit plus de cinq mois après la délibération litigieuse ; la commission chargée de donner un avis sur les demandes de changement d'affectation des salles de spectacles placée auprès du ministère de la culture et de la communication s'est réunie postérieurement à la délibération attaquée et un avis défavorable a été donné à cette demande d'autorisation résultant d'un vote très majoritaire ;

- la délibération du 30 septembre 2013 méconnaît les dispositions de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales dès lors qu'elle ne comporte pas l'état de division en volume, qui est déterminant s'agissant d'une cession en volume ; les conditions de la vente ne sont pas précisées faute d'indiquer les éventuelles clauses particulières qui seront inscrites au contrat de cession ;

- en méconnaissance des dispositions de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, les conseillers municipaux n'ont pas eu communication de la note explicative de synthèse ; les premiers juges ne se sont pas assurés du respect de cette formalité substantielle ; ce moyen, qui se rattache à une cause juridique invoquée en première instance, est bien recevable ; la convocation du 15 juillet 2013 adressée aux élus du conseil municipal du 23 septembre 2013 ne mentionnait pas la question du projet d'aménagement de l'ancien théâtre et la circonstance que la commission des finances ait examiné le projet de cession ne permet pas de considérer que l'information a été suffisante alors que sur les 49 conseillers municipaux présents le jour du vote de la délibération contestée, 13 n'étaient pas présents lors l'ouverture de la commission des finances au cours de laquelle a été présenté le projet concernant l'ancien théâtre ; les pièces n° 12 et n° 17 versées aux débats par la commune de Poitiers ne permettent pas de considérer que l'information des conseillers municipaux a été suffisante dans la mesure où aucune précision n'apparaît sur le prix de cession, sur l'évaluation du service des Domaines, ni même sur les contours du projet présenté par l'opérateur privé ;

- le contrat que le maire a été autorisé à signer par la délibération litigieuse constitue un marché public de travaux dès lors que son objet principal porte sur la réalisation de travaux relatifs à la conception d'un ouvrage déterminé répondant à des besoins identifiés et définis par la commune ; les prévisions du cahier des charges n'étaient pas données à simple titre indicatif par la commune de Poitiers puisqu'une clause séquestre était prévue en son article 7 dans l'éventualité où les exigences de la commune ne seraient pas respectées ; en contrepartie d'un prix prenant en compte des obligations pesant sur l'investisseur privé, la commune de Poitiers a pu commander des travaux qui lui permettront de réaliser, sur la partie dont elle reste propriétaire, un espace culturel sans avoir à engager directement de dépenses. Le contrat de cession consiste en réalité en un contrat conclu à titre onéreux entre la ville de Poitiers et un opérateur privé consistant à satisfaire à des besoins de travaux, dans la mesure où le prix a été fixé en considération de prescriptions qui permettront à la collectivité de réaliser un espace culturel sur son domaine ;

- en application des dispositions de l'article R. 1511-4 du code général des collectivités territoriales, la commune de Poitiers devait recueillir l'avis du service des Domaines avant d'entamer les négociations précédant la vente du bien ; le prix de vente sous-évalué s'explique par la contrepartie attendue par la collectivité, dont le coût est supporté par l'investisseur privé ; le prix fixé au titre de la partie de l'immeuble cédée est inférieur au prix du marché et devant être regardé comme constituant une aide, l'avis du service des Domaines aurait dû précéder les négociations entre la commune et l'investisseur privé ;

- l'avis de France Domaine est irrégulier car il est fondé sur une surface erronée ;

- l'estimation réalisée par France Domaine est inférieure au prix du marché ; elle est deux fois inférieure à celle réalisée par le service des Domaines en 2010 alors que des travaux d'entretien du bien ont été réalisés depuis par la ville de Poitiers ; entre les deux évaluations, la valeur vénale des deux commerces a été diminuée de 60 000 euros sans explication ; il est difficile voire impossible pour le service des Domaines d'avoir pu trouver des ventes immobilières similaires à celle de l'ancien théâtre de Poitiers, bâtiment unique et protégé en raison de ses particularités architecturales. Le recours à la méthode de l'évaluation par comparaison n'était donc pas pertinent et le service des Domaines devait appliquer la méthode dite du compte à rebours visant à soustraire du coût estimé des aménagements, les recettes attendues par l'investisseur privé ; le prix au m² de places de parking situées en face de l'immeuble de l'ancien théâtre est de 1 335 €, aux termes de l'acte de vente conclu pour l'achat de 9 places de parking correspondant à une superficie de 176,50 m² situées au niveau de l'ensemble immobilier sise 12 place du Maréchal Leclerc pour un prix de 235 000 euros TTC, ce qui démontre que le prix de vente du bâtiment de l'ancien théâtre fixé entre 200 et 250 euros le m² soit plus de cinq fois inférieur à celui du m² pour une place de parking, a été manifestement

sous-évalué ; la comparaison entre des ventes récentes réalisées à proximité de l'immeuble de l'ancien théâtre et celle autorisée par la commune de Poitiers révèle une erreur d'appréciation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 20 novembre 2015 et le 25 avril 2016, la commune de Poitiers conclut au rejet de la requête et à ce que la cour condamne chacun des requérants à lui verser une somme de 1 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la note en délibéré produite le 9 janvier 2015 auprès du tribunal administratif après que le rapporteur public a conclu à l'irrégularité de l'avis du service des Domaines a permis de faire état d'une circonstance de fait rendant nécessaire la réouverture de l'instruction dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, et la réouverture de l'instruction après la production de cette note n'a pas entaché le jugement d'irrégularité ;

- le mémoire du 9 janvier 2015 produit par la commune et visé dans le jugement attaqué correspond à la note en délibéré du 9 janvier 2015 ;

- si le 2^{ème} alinéa de l'article 2 de l'ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945 relative aux spectacles prévoit que l'autorisation du ministre chargé de la culture doit être obligatoirement sollicitée au préalable si une salle de spectacles doit recevoir une nouvelle affectation ou être démolie, cette autorisation n'a pas à être sollicitée préalablement à la désaffectation ou au déclassement de la salle de spectacle qui n'implique pas nécessairement un changement d'affectation ou une démolition ; si la consultation de la commission chargée de donner un avis sur les changements d'affectation est obligatoire, le ministre de la culture n'est pas lié par cet avis et c'est à bon droit que le ministre de la culture et de la communication a, par une décision en date du 14 février 2014, explicitement autorisé le changement d'affectation de l'ancien théâtre de Poitiers ;

- la délibération attaquée contient des éléments relatifs à la situation patrimoniale et physique du bien à céder, ainsi que les conditions de prix et la qualité du cessionnaire ; elle précise également les parties cédées de l'ancien théâtre et les parties conservées par la commune de Poitiers ; elle répond donc aux exigences de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales ; l'état de division en volume et les éventuelles clauses particulières qui seront inscrites au contrat de cession ne figurent pas davantage parmi les éléments déterminants de la cession de l'ancien théâtre ;

- le défaut de note de synthèse en méconnaissance de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales constitue un vice de procédure et n'a pas été invoqué en première instance, ce qui n'obligeait pas les premiers juges à examiner cette question ; les requérants n'ayant soulevé que des moyens de légalité interne en première instance, ce moyen est donc irrecevable ; l'information des conseillers municipaux a été assurée notamment au cours de la commission des finances du 16 septembre 2013 au cours de laquelle, sur convocation de l'ensemble des conseillers municipaux, un projet de cession détaillé a été présenté et à l'issue de cette commission, un dossier de séance de 350 pages sur clé USB a été remis à l'ensemble des élus comprenant l'avis du service des Domaines et un projet de délibération ; une convocation à la séance du conseil municipal du 23 septembre 2013 a été adressée à l'ensemble des élus du conseil municipal ; il ressort effectivement de la convocation du 9 septembre 2013 que les élus municipaux ont été informés de l'ordre du jour de la commission des finances du 16 septembre 2013 mais également de facto de celui de la séance du conseil municipal du 23 septembre 2013 puisque l'ordre du jour la concernant leur a été remis en main propre le 16 septembre 2013, pour les élus qui étaient absents lors de la tenue de la commission générale des finances le 16 septembre 2013, l'ordre du jour ainsi que la totalité du dossier de séance leur ont été adressés par clé USB à leur domicile dès le 17 septembre 2013 ; Monsieur Huille mais aussi Madame

Frayse ont reçu une information suffisante préalablement à la tenue du conseil municipal, il résulte du procès-verbal de la séance du conseil municipal qu'ils ont fait référence, à plusieurs reprises, lors de leurs interventions au prix de vente de l'ancien théâtre mais aussi à l'avis du service des Domaines ;

- le moyen développé par les requérants reposant sur la directive 2014/24/UE du 26 février 2014, transposée par l'ordonnance du 23 juillet 2015, est inopérant ; l'objet de la délibération est bien d'entériner une cession et non de conclure un marché public : la commune de Poitiers n'est pas la personne pour le compte de laquelle les travaux permettant d'isoler les espaces acquis des espaces relevant du domaine public, qui incombent à l'acquéreur, sont réalisés, puisque ces travaux ont uniquement pour objectif d'aménager la partie privative de l'acquéreur ; l'immeuble aménagé n'a pas vocation à devenir la propriété exclusive de la commune de Poitiers puisqu'il fait l'objet d'une cession partielle ; les travaux relevant de l'acquéreur ne seront pas initiés par la personne publique qui n'entend pas fixer de prescriptions dans leur réalisation ; les travaux internes aux volumes conservés par la ville ne seront pas à la charge de l'acquéreur ; la clause de séquestre ne permet pas à la commune de vérifier que le candidat retenu agit conformément à ses exigences et à ses prescriptions mais de s'assurer que le candidat retenu respecte le cahier des charges et, surtout, le projet qu'il a présenté ; en l'absence d'une maîtrise d'ouvrage exercée par la commune de Poitiers, le contrat ne saurait être requalifié en marché public de travaux ni même soumis à une procédure formalisée de mise en concurrence ; aucun des travaux d'aménagement concernant les espaces conservés par la ville de Poitiers n'est pris en charge par l'acquéreur et il ressort également clairement de l'avis d'appel à projet qu'au sein de l'ancien théâtre de Poitiers coexisteront, une fois les travaux achevés, des espaces appartenant à la ville et des espaces privés ; les travaux de séparation des volumes des parties cédées sont à la charge exclusive de l'acquéreur de ces parties sans qu'il y ait lieu pour la commune de Poitiers de lui imposer des prescriptions techniques ou architecturales ; le prix de cession n'a pas été fixé en considération de prescriptions permettant à la collectivité de réaliser un espace culturel sur son domaine mais uniquement au regard de l'avis des Domaines ;

- l'article R. 1511-4 du code général des collectivités territoriales s'applique dans les hypothèses d'aide à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordée aux entreprises, or la cession de l'ancien théâtre de Poitiers à une personne privée ne correspond aucunement à l'octroi d'une aide sous forme d'un rabais sur le prix de vente ;

- le service de l'évaluation domaniale a été saisi le 31 juillet 2013 et a rendu un avis le 9 septembre 2013, préalablement au vote de la délibération litigieuse qui est intervenu le 23 septembre 2013 ; l'avis du service n'est pas tardif et la procédure de consultation a été respectée ;

- l'avis de France Domaine fait état de la surface de plancher conformément aux règles du code de l'urbanisme alors que la commune avait pris en compte dans la surface mentionnée dans l'appel à projets un périmètre plus large incluant des toitures terrasses, le grill, des escaliers et des murs extérieurs, ainsi la surface retenue dans l'avis n'est pas erronée ;

- le service des Domaines apprécie la valeur vénale d'un bien immobilier « par référence aux prix pratiqués lors de mutations d'immeubles sensiblement comparables », au regard du prix du marché mais également en prenant en compte l'état général de l'immeuble et les requérants ne démontrent pas le caractère erroné de l'évaluation effectuée par le service ; la différence d'estimation de la valeur vénale retenue dans l'avis de France Domaine de 2010 puis dans l'avis de 2013 est aisément justifiable, elle résulte du caractère partiel de la cession souhaitée en 2013, réduisant de facto la superficie cédée de quasiment la moitié de la surface de planchers du bien et de la dégradation de l'état général de l'immeuble, dès lors que trois années séparent les deux estimations ; le ravalement d'une façade ou encore des travaux d'étanchéité n'ont pas pour effet d'améliorer le confort ou l'entretien intérieur d'un bien immobilier et peuvent ne pas avoir d'incidence sur la valeur du bien ; la valeur vénale des commerces ne pouvait pas rester constante durant trois années ; le service des Domaines, dans son avis du 9 septembre 2013, ne mentionne jamais qu'il se fonde sur une méthode comparative ou sur une méthode prospective ;

- les conclusions aux fins d'injonction sont irrecevables en ce qu'elles constituent des conclusions nouvelles qui n'ont pas été soumises au juge de première instance ;
- à supposer que le jugement et la délibération querellés soient annulés, l'annulation prononcée n'aura pas pour effet de contraindre l'administration à agir dans un sens déterminé, la commune de Poitiers pouvant adopter une nouvelle délibération ayant le même objet.

Par ordonnance du 9 mai 2016, la clôture d'instruction a été fixée au 24 juin 2016 à 12 heures.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- l'ordonnance n°45-2339 du 13 octobre 1945 ;
- 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. Jean-Claude Pauziès,
- les conclusions de M. Nicolas Normand, rapporteur public,
- et les observations de Me Renner avocat de M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Geury-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPEEF), et de Me Aderno, représentant la commune de Poitiers ;

Considérant ce qui suit :

1. Par délibération du 23 septembre 2013, le conseil municipal de la commune de Poitiers a, par décisions distinctes, en premier lieu constaté la désaffectation de certaines parties de l'immeuble situé 1 place du maréchal Leclerc dont elle est propriétaire, ancien théâtre construit dans les années 1950, devenu cinéma lorsqu'un nouveau théâtre a été inauguré en 2008, et prononcé leur déclassement, en deuxième lieu autorisé la cession de ces parties pour un montant de 510 000 euros et inscrit cette recette au budget principal de la ville, et enfin autorisé le maire ou son représentant à signer le compromis de vente, l'état descriptif de division en volumes à réaliser ainsi que tout document à intervenir. M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Guéry-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France relèvent appel du jugement n° 1400667, 1400685, 1400686, 1400688, 1400691, 1400692, 1400693 du 26 mars 2015, par lequel le

tribunal administratif de Poitiers a rejeté leurs demandes tendant à l'annulation de cette délibération.

Sur la légalité de la délibération du 23 septembre 2013 :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques : *«Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, 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»*. L'article 2 de l'ordonnance du 13 octobre 1945 relative aux spectacles prévoit que : *«(...) Aucune salle de spectacles publics spécialement aménagée de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ne peut recevoir une autre affectation ni être démolie sans que le propriétaire ou l'utilisateur ait obtenu l'autorisation du ministre chargé de la culture. En cas d'infraction aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le propriétaire ou l'utilisateur sera tenu de rétablir les lieux dans leur état antérieur sous peine d'une astreinte prononcée par le tribunal civil à la requête du ministre chargé de la culture ; le montant de l'astreinte sera versé au Trésor »*.

3. Il résulte des dispositions de l'ordonnance précitée que si l'autorisation du ministre chargé de la culture doit être sollicitée avant qu'une salle de spectacle ne reçoive une nouvelle affectation ou fasse l'objet d'une démolition, une telle autorisation n'est pas requise préalablement à l'édition d'une décision d'une collectivité publique relative à la sortie d'un bien du domaine public communal, laquelle n'implique pas en elle-même un changement d'affectation. Toutefois, en l'espèce, par la délibération attaquée, le conseil municipal de la commune de Poitiers a non seulement constaté la désaffectation de certaines parties de l'ancien théâtre et prononcé leur déclassement, mais aussi autorisé la cession de ces parties pour un montant de 510 000 euros à des conditions définies dans un avis d'appel à projet. L'avis d'appel à projet prévoyait bien un changement d'affectation du bien dès lors que la partie cédée devait être affectée à une activité commerciale. Ainsi, et nonobstant la circonstance que la salle de spectacle avait déjà été transformée en salle de cinéma depuis 2008, la délibération attaquée, en tant qu'elle autorise la cession aux conditions définies dans l'avis d'appel à projet, doit être regardée comme donnant une nouvelle affectation à la salle de spectacle au sens des dispositions de l'article 2 de l'ordonnance précitée et la commune de Poitiers, en qualité de propriétaire du bien, devait obtenir l'autorisation du ministre chargé de la culture avant de décider ce changement d'affectation.

4. Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie.

5. Il ressort des pièces du dossier que la ministre de la culture n'a donné l'autorisation requise que le 14 février 2014, soit 5 mois après la délibération attaquée. L'absence de cette autorisation, laquelle présente un caractère impératif et a d'ailleurs été précédée d'un avis défavorable de la commission compétente sur ce point, ne peut être regardée comme dépourvue d'incidence sur le sens de la délibération attaquée. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la délibération attaquée a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière en raison de la méconnaissance des dispositions de l'article 2 de l'ordonnance du 13 octobre 1945.

6. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales : *« 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 »*. Un moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions a trait à la procédure d'élaboration et d'adoption de la délibération attaquée, et procède d'une cause juridique, en l'occurrence de la légalité externe, identique à celle à laquelle se rattachaient le moyen développé par les requérants devant les premiers juges et tenant à l'insuffisance de façon générale de l'information des conseillers municipaux. Par suite, la commune de Poitiers n'est pas fondée à soutenir que ce moyen serait irrecevable.

7. Il résulte de ces dispositions que la convocation aux réunions d'un conseil municipal doit être accompagnée d'une note explicative de synthèse portant sur chacun des points de l'ordre du jour. Le défaut de note explicative lors de l'envoi de la convocation aux conseillers municipaux entache donc d'irrégularité les délibérations prises, à moins que le maire 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. 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. 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.

8. Il ressort des pièces du dossier que par courrier en date du 15 juillet 2013, les conseillers municipaux ont été convoqués aux commissions thématiques qui se déroulent avant la séance du conseil municipal pour préparer les délibérations qui y seront votées et à la séance du conseil municipal du 23 septembre 2013. Cette convocation ne mentionne pas que la cession de l'ancien théâtre sera évoquée lors de la commission des finances du 16 septembre 2013. Si la commune de Poitiers fait valoir que, lors de la séance de la commission des finances, un projet de cession détaillé de l'ancien théâtre a été présenté, comprenant notamment une répartition indicative des futurs espaces publics et privés, il ne ressort pas des pièces produites au dossier qu'à cette occasion, les conseillers municipaux participant à cette réunion de la commission des finances aient été informés de l'évaluation effectuée par le service des Domaines permettant de justifier le prix de cession proposé. Par ailleurs, si la commune produit une attestation indiquant qu'un dossier de séance a été remis à l'ensemble des participants à la réunion de la commission des finances comportant l'avis du service des Domaines et adressé par courrier sous forme de clé USB aux membres du conseil municipal qui n'ont pas participé à la commission des finances, les pièces produites au dossier montrent seulement qu'un projet de délibération figurait dans ce dossier de séance, lequel indiquait seulement que l'avis du service des Domaines avait été sollicité. Ainsi il n'est pas établi que l'avis du 9 septembre 2013 et le projet détaillé de cession présenté devant la commission des finances figuraient bien dans ce dossier. Par suite, le projet de délibération relatif à la cession de l'ancien théâtre produit dans le dossier de séance ne peut être regardé comme équivalent à une note de synthèse permettant aux conseillers municipaux d'apprécier l'ensemble des éléments du dossier et notamment le prix de la cession.

9. S'il ressort des pièces du dossier et notamment du procès-verbal de la séance du conseil municipal, que l'adjoint à l'urbanisme a donné des explications portant notamment sur l'avis du service des Domaines, sur le prix de l'opération et sur le coût des travaux à charge de l'acquéreur isolant la partie de l'orchestre devant rester à la ville des volumes supérieurs, il n'apparaît pas que tous les conseillers municipaux auraient bénéficié en temps utile

d'informations suffisantes qui les auraient mis à même de pouvoir réellement délibérer sur le projet de cession soumis à leur vote, alors qu'il ressort également du procès-verbal de la séance que la question du prix de l'immeuble était particulièrement sensible. Les conseillers municipaux se sont ainsi trouvés privés de la garantie que constitue pour eux une complète et préalable information. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la délibération en litige a été adoptée à l'issue d'une procédure méconnaissant l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales.

10. Il résulte de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la régularité du jugement, que M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Guéry-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France sont fondés à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande tendant à l'annulation de la délibération du 23 septembre 2013.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

11. Les requérants demandent que la cour enjoigne au maire de la commune de Poitiers de saisir le tribunal de grande instance aux fins d'annulation de la vente dans un délai de deux semaines à compter de la notification de la décision à intervenir. Il ne résulte toutefois pas de l'instruction que la vente de l'immeuble situé 1 place du Maréchal Leclerc soit intervenue. Par suite, et en tout état de cause, ces conclusions à fin d'injonction ne peuvent qu'être rejetées.

Sur les frais exposés et non compris dans les dépens :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante à la présente instance, la somme que la ville de Poitiers demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la ville de Poitiers une somme globale de 2.000 euros au titre de ces dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le jugement n° 1400667, 1400685, 1400686, 1400688, 1400691, 1400692, 1400693 du 26 mars 2015 du tribunal administratif de Poitiers et la délibération du 23 septembre 2013 sont annulés.

Article 2 : La ville de Poitiers versera à M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Guéry-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France une somme globale de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

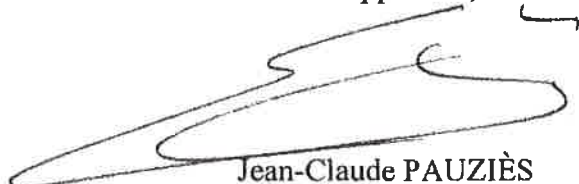
Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à M. Didier Biven, M. Jacques Arfeuillère, M. Arnaud Clairand, M. Thierry Grasset, Mme Marie-Thérèse Guéry-Monange, Mme Geneviève Humeau, Mme Séverine Lenhard, M. Jacques Perillaud et Mme Maryse Desbourdes, l'association Collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers et l'association Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France, et à la ville de Poitiers.

Délibéré après l'audience du 29 septembre 2016 à laquelle siégeaient :

Mme Catherine Girault, président,
M. Jean-Claude Pauziès, président-asseesseur,
M. Paul-André Braud, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 27 octobre 2016.

Le rapporteur,



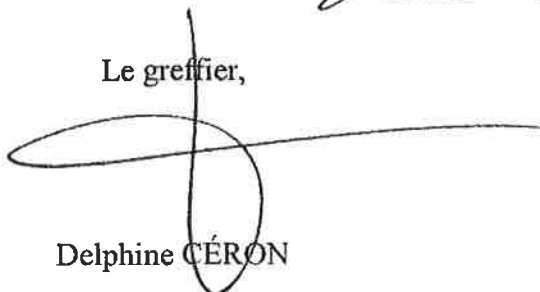
Jean-Claude PAUZIÈS

Le président,



Catherine GIRAULT

Le greffier,



Delphine CÉRON

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur en ce qui le concerne, et 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 du présent arrêt.

Pour expédition certifiée
conforme à l'original



Le Greffier,



Corinne COMPÈRE