

Lyon, le 15 septembre 2015

## Droit Public

**Patrice COSSALTER**  
Avocat à la Cour

**Mehdi ABBADI**  
Avocat à la Cour

**Loïc MADJRI**  
Avocat à la Cour  
Docteur en Droit

**Florence DIDAY**  
Avocate à la Cour

**Sonia GHERZOULI**  
Juriste

**Karine SANCHEZ-  
EVANGELISTA**  
Avocate à la Cour

## Droit Privé

**Jonathan AMOUYAL**  
Avocat à la Cour

**Fadila YACOUB**  
Juriste

## AVOCAP

Legitima est membre  
d'Avocap, Société de  
moyens regroupant à  
Paris et Bruxelles 90  
avocats

**MONSIEUR LE MAIRE**  
**MAIRIE DE LAMOURA**  
**178 GRANDE RUE**  
**39310 LAMOURA**

NOS REF. :	CL0613 - PC/PC/CONSULTATIONS SIVVL/VENTE AUX ENCHERES POINT JURIDIQUE
------------	---

### L.R.A.R

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que je suis le conseil du Syndicat Intercommunal du Village de Vacances de Lamoura (SIVVL).

Ce dernier m'a chargé de vous transmettre un point juridique tant il semble au SIVVL que votre commune ne prend pas en compte l'intégralité des éléments juridiques du dossier de la vente du village de vacances de LAMOURA.

**En premier lieu**, je note que par courrier en date du 20 août 2015 vous avez fait part au notaire qui a procédé à la vente aux enchères de vos doutes sur la légalité de la procédure.

En substance, vous considérez que le notaire aurait dû purger le droit de préemption préalablement à la vente.

Je note pour ma part, et vous avez raison sur ce point, que l'article R 213-15 du Code de l'urbanisme dispose que :

### SIEGE SOCIAL & ADRESSE POSTALE

27 rue Ernest Renan

69120 Vaulx-en-Velin

Tél. + 33 (0)4 78 80 72 40

Fax +33 (0)4 78 80 71 64

Mail : [avocats@legitima.fr](mailto:avocats@legitima.fr)

Site web : [www.legitima.fr](http://www.legitima.fr)

NOS  
BUREAUX



« Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 213-5.

**Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues par le I de l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 213-6.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues par le I de l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au fichier immobilier en même temps que celui-ci ».

C'est certainement sur le fondement de cet article que vos services considèrent que la procédure est viciée.

Toutefois, cet article fait suite à l'article R 213-14 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, à l'exclusion de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage ».

Cet article est par ailleurs inséré dans une section relative aux « cas de ventes par adjudication **lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement** » alors même que mon client a précédé à une vente volontaire est non une vente rendue obligatoire ».

Il ne fait donc aucun doute à mon sens :

- Qu'il existe bien une obligation de déclaration d'aliéner lorsqu'un bien est vendu ;
- Qu'il existe sur ce point des dispositions spécifiques au cas où le bien est vendu par une procédure d'enchères ;
- Que ces dispositions sont contenues dans une Sous-section 2 relative aux « *cas de ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement* » ;
- que l'obligation d'information préalable dans les 30 jours ne concerne donc que les ventes aux enchères qui sont organisées lorsque la loi ou une décision de justice l'impose. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une vente aux enchères décidées librement, ce qui est le cas en l'espèce.

**Vaulx en Velin (S. Social)**

27 rue Ernest Renan  
69120 Vaulx en Velin  
Tél. +33 (0)4 78 80 72 40  
Fax +33 (0)4 78 80 71 64  
avocats@legitima.fr



**En partenariat avec la  
SELARL LEGITIMA SUD**

37 avenue Victor Hugo  
13100 Aix-en-Provence  
Tél. +33 (04) 69 64 73 25  
Fax +33 (09) 56 91 40 24  
fdiday@legitima-sud.fr

**Dans ces conditions, je ne peux que constater que vous avez eu une présentation erronée des dispositions du Code de l'urbanisme dans ce domaine et que la vente du bien est donc parfaite.**

Vous pouvez bien entendu décider de contester la vente devant les tribunaux mais, à mon sens, cette procédure est vouée à l'échec.

**En second lieu**, je note que la délibération de votre conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juillet 2008 sur laquelle vous fondez votre droit de préemption est entachée d'illégalités substantielles.

En effet et comme vos services ou votre conseil vous le confirmeront, la délibération du conseil municipal instituant un droit de préemption doit impérativement définir le périmètre sur lequel ce droit s'exercerait, et ce même si ce dernier porte sur le territoire de la commune dans sa totalité. Cette délibération doit aussi impérativement fixer des actions à engager sur ce périmètre.

Votre délibération est donc entachée d'illégalité comme le droit de préemption que vous pourriez exercer sur son fondement.

Votre délibération en date du 7 septembre 2015 que je viens de recevoir est entachée par ailleurs des mêmes illégalités.

Dans ces conditions, si vous deviez exercer illégalement le droit de préemption de la Commune, je vous informe que la responsabilité pécuniaire de cette dernière serait recherchée, votre action illégale serait en effet un véritable détournement de procédure et un abus de droit puisqu'elle n'aurait alors d'autre but que de vous opposer sans droit à la vente effectuée.

J'attire votre attention sur le fait que le préjudice subi serait alors de plusieurs millions d'euros.

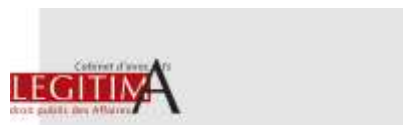
**En troisième lieu**, les attestations qui sont à ma disposition démontrent que vous êtes intervenu préalablement à la vente aux enchères pour faire savoir que la Commune allait user de son droit de préemption.

Sur ce point, la jurisprudence démontre sans contestation possible comme vous le confirmeront vos services ou votre conseil qu'une commune engage sa responsabilité pécuniaire en faisant connaître sa décision de préempter avant la vente aux enchères ce qui a été le cas en l'espèce.

Votre intervention a en effet découragé certains acheteurs potentiels présents de surenchérir.

**Vaulx en Velin (S. Social)**

27 rue Ernest Renan  
69120 Vaulx en Velin  
Tél. +33 (0)4 78 80 72 40  
Fax +33 (0)4 78 80 71 64  
avocats@legitima.fr



**En partenariat avec la  
SELARL LEGITIMA SUD**

37 avenue Victor Hugo  
13100 Aix-en-Provence  
Tél. +33 (04) 69 64 73 25  
Fax +33 (09) 56 91 40 24  
fdiday@legitima-sud.fr

Le SIVVL a perdu de ce fait une chance considérable de vendre son bien à un prix supérieur à celui qu'il vaut réellement.

Dans ces conditions, je vous informe que j'envisage d'aller rechercher la responsabilité de votre commune sur ce fondement.

J'estime pour ma part le préjudice subi à deux millions d'euros.

**En dernier lieu**, la presse fait état d'une volonté de « négociation » entre les collectivités locales de votre région et le SIVVL sur la vente du bien à un « collectif de personnes publiques ».

Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que le SIVVL n'est plus à ce jour propriétaire du village de vacances dès lors que la vente du bien par vente aux enchères a transféré automatiquement la propriété du village de vacances au dernier surenchérisseur.

Vous comprendrez dans ces conditions que le SIVVL n'a plus la capacité juridique de négocier sur un bien qui ne lui appartient plus.

Si vous le jugiez utile, je suis à votre disposition, à celle de vos élus ou de votre conseil pour venir vous expliciter par oral ces points de droit.

J'attire votre attention sur le fait que le SIVVL n'a pas pour objectif dans ce dossier de vouloir « bloquer à tout prix » les décisions politiques de la Commune de LAMOURA.

Tout au contraire, le SIVVL a retardé l'application d'une délibération prise en 2014 pour procéder à la vente aux enchères du bien afin de privilégier une solution publique qui n'a jamais vu le jour.

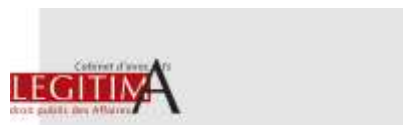
Mon client n'a aujourd'hui que trois objectifs principaux :

- défendre les deniers publics, le village de vacances ayant été financé par les contribuables des communes membres du SIVVL.
- Eviter un long contentieux au terme duquel votre Commune pourrait être lourdement condamnée.
- Essayer de sauvegarder l'activité touristique du village de vacances. En effet, je relève que :
  - L'acquéreur privé aujourd'hui propriétaire a un ambitieux programme d'investissement qu'il est prêt à mettre en œuvre immédiatement.

**Vaulx en Velin (S. Social)**

**En partenariat avec la  
SELARL LEGITIMA SUD**

27 rue Ernest Renan  
69120 Vaulx en Velin  
Tél. +33 (0)4 78 80 72 40  
Fax +33 (0)4 78 80 71 64  
avocats@legitima.fr



37 avenue Victor Hugo  
13100 Aix-en-Provence  
Tél. +33 (04) 69 64 73 25  
Fax +33 (09) 56 91 40 24  
fdiday@legitima-sud.fr

- Au contraire, le « collectif » de personnes publiques dont se prévaut la Région n'a aucune existence à ce jour. Je note par exemple que tous les membres de ce « collectif » n'ont pas aujourd'hui délibéré sur les conditions de forme et de fond de leur appartenance à cette entité. Je note aussi que certaines communautés de communes citées dans un article récent relatant les propos de Madame la Présidente de Région ont appris par cet article qu'elles étaient membre d'un soi-disant collectif.

Il me semble que, dans ces conditions, les décisions de votre commune que vous envisagez pourraient définitivement mettre un terme à tout projet sur le village de vacances.

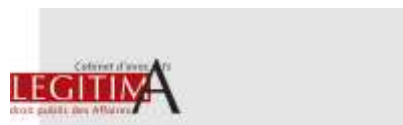
Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération et de mon entier dévouement.

**Patrice COSSALTER, Avocat**



**Vaulx en Velin (S. Social)**

27 rue Ernest Renan  
69120 Vaulx en Velin  
Tél. +33 (0)4 78 80 72 40  
Fax +33 (0)4 78 80 71 64  
avocats@legitima.fr



**En partenariat avec la  
SELARL LEGITIMA SUD**

37 avenue Victor Hugo  
13100 Aix-en-Provence  
Tél. +33 (04) 69 64 73 25  
Fax +33 (09) 56 91 40 24  
fdiday@legitima-sud.fr