

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE POITIERS**

ac

N°1400667, 1400685, 1400686, 1400688  
1400691, 1400692, 1400693

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M. L... U...et autres  
M. E...A...  
Mme H...S...  
M. I...F...  
Association collectif de défense de l'ancien théâtre de  
Poitiers  
Association société pour la protection des paysages et  
de l'esthétique de la France

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Poitiers

(1ère chambre)

Mme Malingue  
Rapporteur

---

M. Guiard  
Rapporteur public

---

Audience du 12 mars 2015  
Lecture du 26 mars 2015

Vu la procédure suivante :

I. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 5 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n°1400667, M. E...A..., M. L...U..., M. D... O..., M. J...T..., M. N...K..., Mme W... V..., Mme Q...G..., Mme P...M... et M. L... R..., représentés par la SCP d'avocats Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers en date du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros à verser à chacun d'entre eux sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la délibération attaquée a été prise à la suite d'une procédure de mise en vente irrégulière dès lors que l'avis émis par le service de l'évaluation domaniale est intervenu trois mois après la clôture de l'appel à projet et que la valeur vénale a été déterminée après clôture des négociations, en méconnaissance des articles L. 2241-1 et R. 1511-4 du code général des collectivités territoriales ;
- la délibération est illégale dès lors qu'elle se fonde sur une évaluation de la valeur de l'immeuble erronée en ce qui concerne tant la surface retenue et l'étendue de la partie cédée que le prix qui est anormalement bas et bien en-deçà du prix du marché ;
- le refus de communication de l'offre de prix globale du second projet proposé pour l'achat de l'ancien théâtre n'est pas conforme à la loi du 17 juillet 1978 ;
- la délibération entraîne un appauvrissement anormal de la commune ;
- le prix anormalement bas s'apparente à un rabais illicite consenti sur le prix de vente qui est une aide publique à un investisseur privé ; aucune convention n'a été établie, en méconnaissance de l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales ;
- la vente avec charges qui doit être requalifiée en marché public de travaux est irrégulière dès lors que la procédure requise pour un tel marché n'a pas été suivie ;
- le déclassement étant imprécis en l'absence d'état descriptif de division en volumes, le conseil municipal n'a pu exercer le contrôle qui lui incombe, en méconnaissance des articles L. 2241-1 et L. 2122-21 du code général des collectivités territoriales et L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- le déclassement n'a pas été autorisé par le ministre chargé de la culture, en méconnaissance des dispositions de l'ordonnance du 13 octobre 1945 relative aux spectacles ;
- la délibération n'est pas motivée s'agissant des travaux incombant à l'investisseur et les conseillers municipaux n'ont pas eu à délibérer sur le montant des travaux ;
- la délibération ne mentionne pas la surface vendue et les conseillers municipaux n'étaient pas informés avec précision de la surface vendue ;
- la délibération entraîne la création d'une copropriété incompatible avec la domanialité publique.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

II. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n°1400685, M. L...U..., M. E... A..., M. D... O..., M. J...T..., M. N...K..., Mme W... V..., Mme Q...G..., Mme P...M... et M. L... R..., représentés par la SCP d'avocats Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demandent, par les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n°1400667, au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 7 janvier 2014 par laquelle la commune de Poitiers a rejeté le recours gracieux qu'ils avaient formé contre la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros à verser à chacun d'entre eux sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

III. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n°1400686, Mme H... S...et M. I... F..., représentés par la SCP d'avocats Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demandent, par les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n°1400667, au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers en date du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros à verser à chacun d'eux sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

IV. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n°1400688, Mme H... S...et M. I... F..., représentés par la SCP d'avocats

Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demandent, par les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n°1400686, au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 7 janvier 2014 par laquelle la commune de Poitiers a rejeté le recours gracieux qu'ils avaient formé contre la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros à verser à chacun d'entre eux sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

V. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n°1400691, 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, représentées par la SCP d'avocats Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demandent, par les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n°1400667, au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers en date du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros à verser à chacun d'eux sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les conclusions de l'association société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France sont irrecevables pour défaut d'intérêt à agir ;
- les conclusions de l'association collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers sont irrecevables pour défaut de qualité pour agir ;
- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;

- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

VI. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n°1400692, l'association société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France, représentée par la SCP d'avocats Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demande, par les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n°1400691 au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers en date du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête de l'association société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir ;
- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

VII. Par une requête et des mémoires, enregistrés les 6 mars 2014, 19 février 2015 et 6 mars 2015 sous le n° 1400693, l'association collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers, représentée par la SCP d'avocats Duflos - Lecler-Chaperon - Gremiaux, demande, par les mêmes moyens que ceux invoqués dans la requête n°1400691, au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 7 janvier 2014 par laquelle la commune de Poitiers a rejeté le recours gracieux qu'elle avait formé contre la délibération n° 63 du conseil municipal de la commune de Poitiers du 23 septembre 2013 ;

2°) d'ordonner avant dire droit, à titre subsidiaire, une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur vénale de la partie de l'immeuble vendu ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Poitiers la somme de 300 euros à verser à chacun d'entre eux sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par quatre mémoires, enregistrés les 26 juin 2014, 14 novembre 2014, 9 janvier 2015 et 3 mars 2015, la commune de Poitiers, représentée par la SCPA Seban & associés, conclut au

rejet de la requête et demande que soit mise à la charge des requérants la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête de l'association collectif de défense de l'ancien théâtre de Poitiers est irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;
- le moyen tiré de l'insuffisance de motivation sur les travaux incombant au cessionnaire est inopérant ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés ;
- à titre subsidiaire, l'expertise sollicitée n'est pas utile.

Vu les autres pièces des dossiers.

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 Mme Malingue, rapporteur,
- les conclusions de M. Guiard, rapporteur public,
- les observations orales de Me Duflos, avocat des requérants,
- et les observations orales de MeC..., représentant la commune de Poitiers.

Considérant ce qui suit :

1. Les requêtes susvisées n°1400667, n°1400685, n°1400686, n°1400688, n°1400691, n°1400692 et n°1400693 présentées par M. U..., M. A..., M. O..., M. T..., M. K..., Mme V..., Mme G..., Mme M..., M. R..., Mme S..., M. F..., 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 présentent à juger les mêmes questions et ont fait l'objet d'une instruction commune. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

2. Par délibération du 23 septembre 2013, 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, l'état descriptif de division en volumes à réaliser ainsi que tout document à intervenir. Par courriers du 7 janvier 2014, le maire de la commune de Poitiers a rejeté les recours gracieux introduits par les requérants tendant au retrait de cette délibération. Par les requêtes susvisées, M. U..., M. A..., M. O..., M. T..., M. K..., Mme V..., Mme G..., Mme M..., M. R..., Mme S..., M. F..., 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 demandent l'annulation pour excès de pouvoir de la délibération du 23 septembre 2013 ainsi que des décisions de rejet de leurs recours gracieux.

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées par la commune de Poitiers :

Sur les conclusions aux fins d'annulation de la délibération du 23 septembre 2013 en tant qu'elle constate la désaffectation des parties cédées et prononce leur déclassement :

3. D'une part, 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* ».

4. S'il est constant que la salle de spectacles de l'ancien théâtre de Poitiers est au nombre de celles visées par les dispositions citées au point 3, en vertu du principe d'indépendance des législations, la légalité de la décision de déclassement prise par le conseil municipal dans le cadre de son pouvoir de gestion du domaine n'est pas subordonnée à l'autorisation délivrée par le ministre chargé de la culture, en application de ces dispositions, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de police spéciale des spectacles, cette autorisation ayant été délivrée, par ailleurs, le 14 février 2014. Dès lors le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 2 de l'ordonnance du 13 octobre 1945 doit être écarté.

5. D'autre part, l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales prévoit que : « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19. (...) Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal 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.* ».

6. La délibération attaquée constate la désaffectation des parties cédées, qui sont définies comme le tréfonds, les niveaux R-1 et R-2 pour ce qui concerne les accès et des espaces dédiés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, le rez-de-chaussée exception faite du hall d'entrée et les niveaux supérieurs jusqu'au toit ainsi que le surplomb, et prononce leur déclassement. Contrairement à ce que soutiennent les requérants, elle détermine ainsi, même en l'absence de chiffrage de la surface globale concernée, de manière précise l'étendue des biens déclassés. La circonstance qu'un état descriptif de division en volumes doive être établi postérieurement au 23 septembre 2013 ne saurait à lui seul révéler que l'objet de la vente n'est qu'approximatif. Dès lors le moyen tiré de la violation de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales précité doit être écarté.

Sur les conclusions aux fins d'annulation de la délibération du 23 septembre 2013 en tant qu'elle accepte et autorise la cession d'une partie de l'ancien théâtre pour un montant de 510 000 euros :

7. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que par la délibération litigieuse, le conseil municipal a décidé, après avoir pris connaissance du projet culturel porté dans l'espace correspondant à l'ancienne salle de spectacles, des grandes lignes de l'appel à projet lancé pour la cession d'une partie de l'immeuble, du détail des parties de l'immeuble cédées, des grandes caractéristiques du projet d'aménagement retenu, du prix d'acquisition de 510 000 euros et de l'avis de France Domaine, la cession dans les conditions précitées et a autorisé le maire à signer le compromis de vente, l'état descriptif de division en volumes à réaliser et tout document à intervenir. Cette délibération, qui n'avait pas à se prononcer sur le montant des travaux qui n'incombaient pas à la commune, a ainsi porté, quand bien même elle ne fait pas précisément mention de la surface totale cédée, sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles, au sens des dispositions précitées de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales. Dès lors, le moyen tiré de l'insuffisante motivation de la délibération au regard du chiffrage de la surface cédée et du montant des travaux qui seront réalisés par l'acquéreur doit être écarté.

8. En deuxième lieu, il n'est pas contesté que les membres du conseil municipal étaient informés de la teneur de l'avis émis par France Domaine et, ainsi qu'il a été dit au point 6, de la consistance précise des biens déclassés ayant vocation à être cédés. Dès lors, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'information fournie aux membres du conseil municipal était, en méconnaissance des articles L.2121-12 et L.2121-13 du code général des collectivités territoriales, insuffisante au seul motif de l'absence de mention de la surface vendue.

9. En troisième lieu, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose aux collectivités locales de faire précéder la simple cession d'un immeuble du domaine privé de mesures de publicité et d'organiser une mise en concurrence des acquéreurs éventuels. Toutefois, la conclusion par ces personnes publiques de contrats emportant cession d'un immeuble de leur domaine privé dont l'objet principal est de confier à un opérateur économique la réalisation de travaux en vue de la construction, selon des spécifications précises imposées par lesdites personnes publiques, d'ouvrages qui, même destinés à des tiers, répondent à un besoin d'intérêt général défini par lesdites collectivités, est soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence résultant des principes généraux du droit de la commande publique.

10. La délibération du 23 septembre 2013 a pour objet d'autoriser la vente, pour un montant de 510 000 euros à M. B..., d'une partie de l'ancien théâtre, en vue de la réalisation d'un espace à vocation commerciale pouvant inclure également d'autres affectations. Le cahier des charges de cession de cet immeuble, constitutif de l'avis de l'appel à projets lancé en avril 2013, indique que l'acquéreur aura à sa charge les travaux permettant d'isoler l'espace public conservé par la commune de Poitiers du volume cédé situé au-dessus. Si les requérants soutiennent que cette procédure de vente comportant des travaux estimés à 500 000 euros est irrégulière faute de respect des principes de la commande publique, il ressort toutefois de l'ensemble des pièces du dossier, et notamment des termes de la délibération, du manque de spécification précise de l'ouvrage envisagé, de l'absence de formalisation d'un projet d'accord sur ce point et de l'intérêt particulier du futur acquéreur à leur réalisation pour l'exploitation de son bien quand bien même la commune en retirerait un intérêt économique et patrimonial direct, qu'en dépit de leur montant, ces travaux ne constituent pas l'objet principal du contrat prévu entre la commune et M. B..., lequel porte sur l'aliénation d'un immeuble. Il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des règles de publicité et de mise en concurrence applicables aux marchés publics ou résultant des principes généraux de la commande publique est inopérant et doit, par suite, être écarté.



11. En quatrième lieu, le conseil municipal de la commune de Poitiers a délibéré sur le projet de cession de l'immeuble en cause en ayant pris connaissance de l'avis du service de l'évaluation domaniale de la direction régionale des finances publiques de Poitou-Charentes et de la Vienne qui a été rendu le 9 septembre 2013. Aucune disposition législative ou réglementaire ne lui imposait de recueillir cet avis avant la clôture le 31 mai 2013 de la procédure d'appel à projets qu'elle avait lancée. Dès lors, le moyen tiré de l'irrégularité de la délibération attaquée compte tenu du caractère tardif de l'avis rendu par France Domaine doit être écarté.

12. En cinquième lieu, la circonstance que les surfaces mentionnées dans l'avis de France Domaine du 9 septembre 2013 soient inférieures à celles mentionnées à titre indicatif dans l'appel à projets et dans le diagnostic de performance énergétique établi par la société Agenda ne saurait induire par elle-même que l'évaluation réalisée par France Domaine est erronée. Il ressort par ailleurs du mémoire enregistré le 9 janvier 2015 que France Domaine a fait état de la surface 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, du grill, des escaliers et des murs extérieurs. Dès lors le moyen tiré de l'irrégularité de l'avis de France Domaine en raison d'une erreur affectant le volume des surfaces de l'immeuble doit être écarté.

13. En sixième lieu, si les requérants ne sont pas fondés à soutenir que l'évaluation réalisée par France Domaine revêt un caractère forfaitaire dès lors que la valeur vénale des biens cédés est déterminée après avoir distingué celles-ci de la partie conservée par la commune de Poitiers, il ressort de cet avis que France Domaine a omis de tenir compte du fait que la commune de Poitiers conservait la propriété du hall d'entrée. Toutefois cette irrégularité, qui n'a privé les intéressés d'aucune garantie, est sans influence sur la légalité de la décision attaquée dès lors que cette erreur, dont la portée se limite à une surface de 75 m<sup>2</sup>, n'a pas eu pour effet de minorer la valeur vénale des éléments cédés.

14. En septième lieu, si les requérants soutiennent que l'estimation de France Domaine est erronée dès lors que la valeur retenue est inférieure au prix du marché, ils ne produisent aucun élément probant établissant la valeur du marché pour un bien d'un caractère aussi atypique, situé dans le même quartier et en état d'entretien général passable, voire médiocre. Il ne ressort pas des pièces du dossier que l'estimation de France Domaine, à hauteur de 210 000 euros pour les deux commerces et 225 000 euros pour le théâtre, entendu dans ses parties cédées, ne correspondrait pas à la valeur réelle de ces biens. Par suite, le moyen tiré de l'irrégularité de l'avis de France Domaine doit être écarté.

15. En huitième lieu, 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 sauf lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.

16. Le conseil municipal de la commune de Poitiers a autorisé la vente du tréfonds, de la partie des niveaux R-1 et R-2 relative aux accès et espaces dédiés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, du rez-de-chaussée exception faite du hall d'entrée et des niveaux supérieurs de l'immeuble jusqu'au toit ainsi que du surplomb pour un montant de 510 000 euros, supérieur à la valeur vénale estimée par France Domaine à 435 000 euros. Dès lors, les requérants ne sont fondés à soutenir ni que cette vente conduit à un appauvrissement anormal de la commune ni qu'elle a été consentie à un prix anormalement bas de sorte qu'elle

constituerait un rabais illicite et une aide publique à un investisseur privé sans respect des règles de procédure du code général des collectivités territoriales régissant cette intervention.

17. En neuvième lieu, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il ne ressort pas des pièces du dossier et notamment, de la délibération attaquée, qui entérine la division en volume de l'ensemble du bâtiment qui était mentionnée dans l'appel à projets comme ayant la préférence de la collectivité, que la délibération litigieuse instaure un régime de copropriété. Dès lors, le moyen tiré de l'incompatibilité de ce régime avec celui de la domanialité publique ne peut qu'être écarté.

18. En dixième et dernier lieu, le moyen tiré de l'irrégularité, au regard des dispositions de la loi du 17 juillet 1978, du refus de la commune de Poitiers de communiquer l'offre de prix globale du second projet proposé pour l'achat de l'ancien théâtre est inopérant dès lors que ce refus, au demeurant fondé selon l'avis de la commission d'accès aux documents administratifs du 27 mars 2014 tant que l'appel à projets n'aura pas abouti et que le compromis de vente ne sera pas signé, est sans influence sur la légalité de la décision attaquée. Il doit donc être écarté.

19. Il résulte de tout ce qui précède que, sans qu'il soit besoin d'ordonner avant droit une mesure d'expertise, les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation des décisions litigieuses.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

20. 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 commune de Poitiers une somme sur ce fondement. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de chacun des requérants une somme de 100 euros au titre des frais non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : Les requêtes n°1400667, 1400685, 1400686, 1400688, 1400691, 1400692 et 1400693 sont rejetées.

Article 2 : M. U..., M. A..., M O..., M. T..., M. K..., Mme V..., Mme G..., Mme M..., M. R..., Mmes S..., M.F..., 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 verseront, sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative, une somme de 100 euros chacun à la commune de Poitiers.

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

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. L... U..., à M. E... A..., à M. D... O..., à M. J... T..., à M. N... K..., à Mme W... V..., à Mme Q...G..., à Mme P... M..., à M. L... R..., Mme H... S..., à M. I...F..., à 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 commune de Poitiers.

Délibéré après l'audience du 12 mars 2015, à laquelle siégeaient :

Mme Massias, président,  
Mme Malingue, premier conseiller,  
Mme Cazcarra, conseiller,

Lu en audience publique le 26 mars 2015.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

F. MALINGUE

N. MASSIAS

Le greffier,

Signé

C. ADAM

La République mande et ordonne à la préfète de la région Poitou-Charentes, préfet de la Vienne en ce qui la 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 conforme,  
Pour le greffier en chef,  
Le greffier,

C. ADAM