



“ ... Il y a 15 mois, je vous promettais la transparence et l’information en temps réel. Aujourd’hui, je suis très heureuse de vous annoncer que nous avons gagné le procès SOCOGIM... ”

Une Victoire décisive SOCOGIM déboutée et condamnée à indemniser la ville.

Madame, Monsieur, chers Cavalois,

Aujourd’hui, je suis très heureuse de vous annoncer que nous avons gagné en appel le procès SOCOGIM.

Par jugement du 30 septembre dernier, la Cour administrative d’appel de Marseille a déclaré que le jugement du tribunal administratif de Toulon du 6 juillet 2012 est annulé. La Cour d’appel rejette toutes les demandes de SOCOGIM et la condamne à payer à la ville de Cavalaire 2000 euros d’indemnités.

Il y a 15 mois, c’est la ville qui était condamnée dans une décision de justice mal fondée à devoir payer 2 489 817 euros. **Il y a 15 mois**, l’opposition municipale alertait le Préfet en demandant la tutelle financière, en évoquant une augmentation des impôts de 20%, en exigeant un paiement immédiat des 2 489 817 euros au risque de payer 5 millions d’euros en appel.

Avec détermination et raison, nous avons interjeté appel de cette première décision. Puis, nous avons gagné le sursis à exécution que nous avons engagé. Après deux séries de conclusions des rapporteurs publics extrêmement favorables pour la ville, **nous avons gagné en appel cette procédure.**

Dans ce contentieux qui a perturbé le climat dans notre ville pendant plus de 3 ans, **je veux remercier le Conseil Municipal majoritaire dont le soutien a été sans faille à mon égard. Remercier aussi les services municipaux et nos conseils** dont l’efficacité, la probité et le professionnalisme ont contribué directement à l’issue positive à laquelle nous aboutissons.

Mais je veux dire aussi que je regrette qu’au sein du groupe des élus d’opposition, certains s’en soient saisis anormalement. **Je regrette** qu’ils l’aient instrumentalisé pour créer le trouble à un moment où nous devons tous être solidaires. **Je regrette** que motivés par des calculs politiques et n’ayant pas mesuré pleinement les enjeux juridiques et financiers, ils n’aient pas fait le choix de défendre Cavalaire.

Chers Cavalois, nous devons tous être satisfaits de cette décision de la cour d’appel.

Là, sur ce terrain de 11 000 m2 en centre-ville, là sur ce lieu stratégique pour les générations futures, se dessineront d’autres projets, d’autres services, d’autres « possibles » pour Cavalaire... Se dessinera son avenir.

Avant de vous laisser prendre connaissance des 12 points qui suivent, **je tiens à remercier chacun d’entre vous, chacune de celles et ceux qui même dans les moments les plus difficiles de cette procédure, ont toujours cru aux analyses et aux choix qu’avec mon équipe municipale, nous avons porté et défendu pour Cavalaire sur Mer.**

Annick NAPOLEON
Maire de Cavalaire-sur-Mer
Conseillère régionale
Provence Alpes Côte d’Azur



TOUT SAVOIR SUR LE CONTENTIEUX VILLE DE CAVALAIRE



I - 2005-2013 : un dossier complexe qui engageait le devenir de plus de 1 hectare de terrain appartenant à la commune en centre-ville

Dès 2005, la municipalité confiait aux sociétés CINERGIE et SOCOGIM (groupe VINCI) la réalisation, sur le terrain du stade, d'un projet immobilier de 182 logements, un parking souterrain de 340 places publiques (un autre parking souterrain devait être également réalisé pour les résidences), enfin, une place publique aménagée aux frais de la commune.

II - Un contrat objectivement conclu à la défaveur de la ville

Ce contrat comporte deux volets :

1. La ville mettait à disposition de CINERGIE ce terrain pour une durée de 30 ans, pour un euro symbolique par an. Cette mise à disposition se faisait au moyen d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA). En échange de cette mise à disposition, CINERGIE s'engageait à construire un parking souterrain (R-2). Ce parking devait dans un second temps, être reloué à la commune qui devait payer pour cette location, sur 30 ans, un montant de 15 millions d'euros environ. A noter que le coût de la construction du parking (construction réalisé par SOCOGIM) est de seulement 9 millions d'euros).

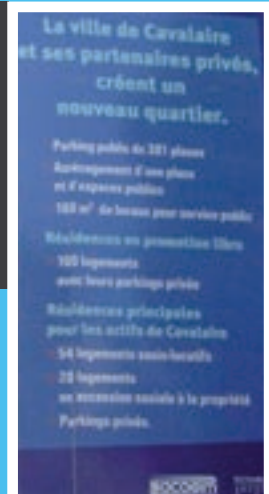
2. La ville signe parallèlement avec SOCOGIM une « promesse unilatérale de vente » qui porte sur les droits à construire (tel que prévu au PLU de 2005), soit 15 309 m², pour un prix total de 7,7 millions d'euros. A noter ici, que la valeur de ces droits à construire, était évaluée à cette époque par les services de l'Etat des Domaines, à 8,8 millions d'euros.



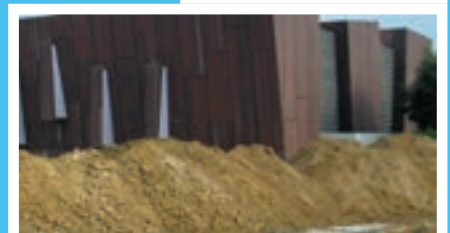
III - En 2008, la nouvelle municipalité abandonne le projet conformément à ses engagements

La municipalité s'appuie pour fonder sa position sur une des clauses du contrat qui stipule que le projet ne pourra pas se faire dans l'hypothèse où des recours contentieux seraient toujours en cours passé le délai d'un an, après la signature du contrat, ce qui était le cas.

Automne 2007, mise en place du panneau de commercialisation du projet



Un projet de 182 logements et de 660 places de parking.



Fin 2007, les fouilles archéologiques préventives avant lancement des travaux.

AVALAIRE SUR MER / SOCOGIM EN 12 POINTS

IV - Juillet 2012 : la décision du Tribunal administratif de Toulon condamne la ville à indemniser SOCOGIM

Par cette décision, le tribunal annule le contrat de 2007. En effet, selon le juge, il n'était pas possible pour une commune de recourir à un contrat de type bail emphytéotique pour réaliser un parking souterrain. Reconnaisant dans cette illégalité une faute partagée entre la ville et SOCOGIM, le juge procédait alors à une répartition à 50 % des torts sur le fondement d'une responsabilité de droit commun, c'est-à-dire « hors contrat », celui-ci ayant été annulé. Sur cette base, il condamnait la commune à devoir indemniser SOCOGIM à hauteur de 2.489 817 euros.

V - La position de la ville : demande de sursis à exécution et appel devant la cour administrative d'appel

Contestant cette décision, la commune a fait appel et a introduit une demande de sursis à exécution. Elle considérait qu'elle n'avait pas à payer ces indemnités et entendait faire rejurer l'affaire sur le fond. La commune utilisait tous les moyens juridiques de contestation mis à sa disposition, pour faire valoir ses droits. Cette demande de sursis à exécution est rejetée. Une nouvelle demande de sursis est déposée qui sera accordée le 8 juillet 2013.



VI - 2012-2013 : le temps de l'information et de la transparence avec toute la population.

A ce point du contentieux, la municipalité décide d'informer dans la transparence toute la population mais également les élus. C'est pour cette raison que lors de la séance du conseil municipal du 12 juillet 2012, un exposé précis du dossier SOCOGIM est présenté aux élus et à l'opposition municipale. Dans ce même état d'esprit, une partie du forum d'automne 2012 était consacré au « Dossier SOCOGIM ». Devant plus de 350 personnes, le responsable du service juridique de la Ville et Madame le Maire répondent à toutes les questions de la population.

VII - L'opposition en posture d'obstruction et d'alarmisme systématique

Dès septembre 2012, l'opposition par la voie de l'un de ses élus, écrit à Monsieur le Sous-préfet de Draguignan en l'informant d'un certain nombre de dangers « graves » courus par la ville et causés par Mme le Maire :

- L'opposition demande tout d'abord la mise sous tutelle préfectorale du budget de la ville.
- Cette tutelle de l'Etat implique qu'aucune dépense (factures, salaires, etc) ne peut être réglée sans l'accord exprès du préfet. De manière concrète, cette tutelle est synonyme de crise budgétaire extrêmement importante et exceptionnelle dans notre pays. Elle est synonyme de blocage complet du fonctionnement d'une collectivité.
- La position de l'opposition était justifiée par le fait que l'appel de la commune était irrecevable si les 2.489 817 euros n'étaient pas immédiatement versés.
- De plus, elle affirmait que représenter une nouvelle demande de sursis était impossible.
- Pour elle, l'appel intenté par la commune devait aboutir par ailleurs à un doublement des sommes dues par la ville, soit, selon elle, à 5 millions d'euros.
- En conséquence de quoi, et toujours pour l'opposition, la commune sera obligée d'augmenter les impôts à Cavalaire de 20%.

Pour l'opposition, le contrat avait été « dénoncé illégalement par Madame le Maire » et la commune, et donc la municipalité actuelle, avait commis une erreur engageant sa responsabilité. Il s'agissait pour elle d'un « scandale », de manœuvres de « dissimulation » et de « mensonges ». Selon les propres termes du chef de file de l'opposition, Madame le Maire devait même payer ces sommes sur ses deniers personnels.



2007, le projet de l'ancienne municipalité : vue de la façade sud-ouest

VIII - Le tournant du contentieux : la décision de la cour d'appel sur la validité du contrat

Le 29 octobre 2012, la Cour d'appel revient sur la position du tribunal administratif et considère que le contrat initial n'est plus illégal comme l'affirmait le tribunal administratif. Ce contrat est donc jugé définitivement légal par la cour et ses clauses doivent donc être appliquées par les parties (Commune et SOCOGIM).

X - 30 septembre 2013 : La Cour d'appel confirme la position de la ville dans ses droits

La validité reconnue du contrat a obligé la Cour d'appel à annuler l'indemnité de 2.489 817 euros fixée par le juge de première instance. La Cour s'est alors penchée sur la question de la validité de la dénonciation faite par la ville en juillet 2008 et a considéré que celle-ci était régulière. Elle a alors appliqué les clauses du contrat conclu avec SOCOGIM qui ne prévoyaient aucune indemnité au profit de cette société en cas de fin de contrat sans faute (à la différence de CINERGIE).

Ci-après les extraits des principaux considérants de cette décision :

« [...] Il résulte de ces clauses, que toute indemnité en cas de constat de caducité est expressément exclue [...] »

« [...] La commune de Cavalaire-sur-Mer n'a en tout état de cause, commis aucune faute au regard du principe de loyauté des relations contractuelles [...] »



XI - SOCOGIM condamnée par la Cour d'administrative d'Appel

Déboutée dans toutes ses prétentions (pour mémoire 5.893 108 euros), SOCOGIM, partie perdante au procès, est condamnée par le juge à verser à la commune de Cavalaire sur Mer, 2000 euros au titre des frais irreprésentables.

IX - Dans le même temps, la ville négocie avec CINERGIE conformément à ce contrat, une indemnisation

La commune et la Société CINERGIE conviennent alors, en mai 2013, par règlement amiable et définitif, d'un montant transactionnel pour abandon du projet de 782 883 euros. Cette somme due par la ville, a été entièrement provisionnée au budget 2013. Ce montant est exactement celui prévu dans le contrat au profit de CINERGIE en cas de fin du contrat sans faute. C'est d'ailleurs cette solution et ce montant qui avaient été évoqués par le maire au moment de la campagne de 2008. A noter enfin que le montant initial demandé par les deux partenaires de la ville s'élevait à l'origine de 7.473 231 euros.

XII - L'après 2013 et le devenir possible du contentieux SOCOGIM

Il reste pour SOCOGIM à l'heure actuelle de se pourvoir devant le Conseil d'Etat pour contester du point de vue du droit et du droit seul, la décision de la cour d'appel. Elle a pour le faire, et si elle le souhaite, un délai de deux mois qui court à partir de la date du 30 septembre.