




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2020-290**

**Séance publique du**

**20 novembre 2020**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20201120- lmc1182528-DE-1-1
Date de signature : 26/11/2020
Date de réception : jeudi 26 novembre 2020
 <p><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b></p> <p>- ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : DEFENSE DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE DANS L'INSTANCE L'OPPOSANT A  
XXXXX - RECOURS DEVANT LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE -AUTORISATION  
D'INTERJETER APPEL - MARCHE 18-045 LOT 6 - CA 20/268**

Le 20 novembre 2020 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans l'Amphithéâtre De La Verrière, 10 Rue des allumettes, 13 100 Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 13/11/2020, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Jonathan AMIACH, Madame Dominique AUGÉY, Madame Béatrice BENDELE, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Brigitte BILLOT, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Monsieur Pierre-Paul CALENDINI, Madame Joëlle CANUET, Monsieur Rémi CAPEAU, Monsieur Pierre-Emmanuel CASANOVA, Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Françoise COURANJOU, Madame Agnès DAURES, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI, Monsieur Cyril DI MEO, Monsieur Jean-François DUBOST, Monsieur Marc FERAUD, Madame Stéphanie FERNANDEZ, Monsieur Jean-Christophe GRUVEL, Monsieur Sellam HADAOUI, Madame Elisabeth HUARD, Madame Claudie HUBERT, Madame Amandine JANER, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Salah-Eddine KHOUIEL, Monsieur Philippe KLEIN, Madame Perrine MEGGIATO, Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Madame Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Monsieur Alain PARRA, Monsieur Marc PENA, Madame Anne-Laurence PETEL, Madame Josy PIGNATEL, Madame Laure SCANDOLERA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Pierre SPANO, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Madame Solène TRIVIDIC, Monsieur Jean-Louis VINCENT, Madame Fabienne VINCENTI.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Laurence ANGELETTI à Madame Sophie MEYNET DE CACQUERAY, Monsieur Sylvain DIJON à Madame Dominique AUGÉY, Monsieur Laurent DILLINGER à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Gilles DONATINI à Monsieur Eric CHEVALIER, Madame Gaëlle LENFANT à Monsieur Marc PENA, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Sylvaine DI CARO ANTONUCCI.

**Excusés sans pouvoir :**

Madame Kayané BIANCO, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Michael ZAZOUN.  
Secrétaire : Monsieur Rémi CAPEAU

Madame Solène TRIVIDIC donne lecture du rapport ci-joint.



DEPARTEMENT OPERATIONS  
JURIDIQUES COMPLEXES ET  
CONTROLE ET SUIVI DES  
PROCEDURES CONTENTIEUSES  
Direction Etudes Juridiques &  
Contentieux

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 20 NOVEMBRE 2020

-----

**Nomenclature : 5.8**  
Decision d ester en justice

**RAPPORTEUR** : Madame Solène TRIVIDIC

**Politique Publique : 02-VIE INSTITUTIONNELLE**

**OBJET** : DEFENSE DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE DANS L'INSTANCE L'OPPOSANT A  
XXXXX - RECOURS DEVANT LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE -AUTORISATION  
D'INTERJETER APPEL - MARCHE 18-045 LOT 6 - CA 20/268- Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par arrêté en date du 19 juillet 2018 la Ville a décidé de préempter un bien sis 13 avenue Paul Cézanne.

La transaction portait sur un bien vendu au prix de 900 000 euros – prix conforme à l'estimation faite par les domaines – moyennant une commission pour l'agent immobilier d'un montant de 108 000 euros.

Si, lorsqu'elle met en œuvre son droit de préemption, la collectivité se trouve subrogée dans les droits et obligations de l'acquéreur évincé et doit, à ce titre, payer le montant de la commission de l'agent immobilier, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce la Ville avait émis les plus expresses réserves concernant le montant de cette commission.

En effet, le taux appliqué par l'agent immobilier pour cette transaction étant plus de deux fois supérieur aux pratiques usuelles pour ce type de bien, l'administration a sollicité la

communication d'éléments de nature à établir les diligences accomplies par l'agent immobilier et justifiant le montant de cette commission.

A défaut de production d'éléments de nature à établir les diligences de l'agent immobilier et à justifier le montant de sa commission, la Ville s'est opposée au paiement de cette somme.

XXXXXX a assigné la Ville devant le Tribunal judiciaire afin de la voir condamnée à lui payer la somme de 108 000 euros.

Par un jugement signifié à la Ville le 23 octobre 2020, le Tribunal judiciaire a accueilli la demande de Monsieur ROYERE au motif que la Ville, qui n'ignorait pas le montant de la commission qui était stipulé dans la déclaration d'intention d'aliéner et dans l'acte authentique de vente, se serait engagée à payer cette somme.

Cette analyse des premiers juges est contestable, notamment au regard d'un arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse en date du 7 octobre 2019, parfaitement transposable au cas d'espèce, qui retient que la commune n'a jamais accepté le montant de la commission lorsqu'elle a préempté et refuse donc de la condamner au paiement de ladite commission.

Or, la Ville d'Aix-en-Provence n'a jamais accepté le paiement de cette commission d'agence. En effet, son accord ne ressort pas des dispositions de l'arrêté de préemption du 19 juillet 2018. Bien plus, l'acte de vente mentionne qu' « *il est expressément convenu entre les parties que le rappel in extenso des termes de la promesse de vente n'emporte aucune approbation par la collectivité territoriale du paiement des frais d'agence immobilière dont elle se réserve le droit de discuter en tant que de besoin tant le caractère obligatoire que le montant* ».

Qui plus est, admettre comme le fait le Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence qu'un agent immobilier a droit au paiement de sa commission sans apporter la preuve d'une diligence accomplie, revient à admettre la légalité d'un paiement sans contrepartie, prohibé par les dispositions d'ordre public du code civil, et c'est d'ailleurs ce que ne manque pas de reconnaître la Cour d'appel de Toulouse dans l'arrêt précité.

Dès lors, c'est à tort que la juridiction de premier ressort a jugé que la Ville avait contractuellement accepté le paiement de cette commission et l'a condamnée au versement de cette somme.

Dans ces conditions, il apparaît particulièrement justifié d'interjeter appel de cette décision.

Compte tenu de l'exposé qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECIDER** d'interjeter appel du jugement du Tribunal judiciaire du 8 octobre 2020, signifié le 23 octobre 2020, condamnant la Ville à verser à XXXXX la somme de 108 000 euros avec intérêts au taux légal, ainsi que 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens ;

- **DECIDER** de saisir le Premier Président de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence d'une requête aux fins de levée de l'exécution provisoire ordonnée par les premiers juges ;
- **AUTORISER** Madame le Maire à ester en justice dans cette affaire où la Ville est demanderesse, étant précisé que la défense de la commune dans cette affaire sera assurée par le Cabinet DEBEAURAIN et aAssociés ;
- **DIRE** que les frais et honoraires pourront être réglés par provisions sur factures produites par l'Avocat.

DL.2020-290 - DEFENSE DE LA VILLE D'AIX EN PROVENCE DANS L'INSTANCE  
L'OPPOSANT A XXXXX - RECOURS DEVANT LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
-AUTORISATION D'INTERJETER APPEL - MARCHE 18-045 LOT 6 - CA 20/268-

Présents et représentés	: 52
Présents	: 46
Abstentions	: 6
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 46
Pour	: 46
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

Agnès DAURES, Cyril DI MEO, Claudie HUBERT, Gaëlle LENFANT, Marc PENA, Pierre SPANO.

N'ont pas pris part au vote

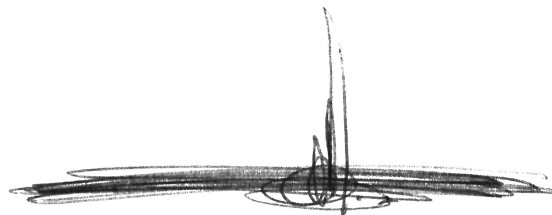
NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint ou le conseiller municipal délégué,  
Madame Amandine JANER



---

1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»