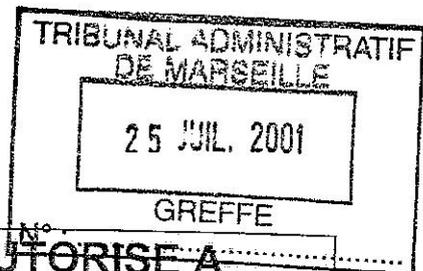


Dany COHEN
2, Place de la Corderie
13007 MARSEILLE



**MEMOIRE AUX FINS D'ETRE AUTORISE A
EXERCER UNE ACTION EN JUSTICE
APPARTENANT A LA COMMUNE DE MARSEILLE**
articles L 2132-5 et 2132-6 du Code général des collectivités territoriales

A Mesdames ou Messieurs les Président
et Conseillers près le Tribunal Administratif
de Marseille

EN LA CAUSE DE

Monsieur Daniel CARRIERE né le 12 mars 1936 à MILLAU (12100), de nationalité française, retraité de la Fonction Publique, contribuable de la ville de Marseille, demeurant et domicilié 103, boulevard de Saint Loup Bat. A3 13010 MARSEILLE

Ayant pour Avocat, Me Dany COHEN, du Barreau de Marseille, dont le cabinet est situé 2, place de la Corderie 13007 MARSEILLE.

PLAISE AU TRIBUNAL

Le requérant, Monsieur Daniel CARRIERE, qui est fonctionnaire retraité et contribuable inscrit sur les rôles de la commune de Marseille, a saisi le Maire de la Commune de Marseille par lettre en date du 17 avril 2001 relative à la concession *Marseille Habitat* sur le *P.R.I. Panier*, d'une demande tendant à ce que la Ville de Marseille dépose une plainte avec constitution de partie civile contre personne non dénommée.

Il estimait en effet que la lecture des audits dont il avait obtenu communication établissait un ensemble de faits et circonstances constitutifs d'une série d'infractions pénales commises dans le cadre du fonctionnement de la concession passée entre la Ville de Marseille et sa Société d'économie mixte *Marseille Habitat* sur le *P.R.I. Panier*.

Lesdites infractions pénales ont généré un préjudice important au détriment de la Ville de Marseille ; le Maire précisait dans sa réponse à M. CARRIERE en date du

14 juin 2001 qu'à son avis, les conditions n'étaient pas remplies pour qu'il puisse "utilement" exercer l'action requise.

Pour la clarté du débat, Monsieur Daniel CARRIERE précise qu'il est administrateur et membre actif de l'association *Un Centre Ville Pour Tous !*, dont le siège social est fixé chez Mme GERIN Marie-Laure, 8 rue Chateaubaud, 13001 Marseille, et qui a pour objet social :

"Agir pour faire respecter par les pouvoirs publics le droit à vivre en centre ville de Marseille : faire respecter le droit à un logement décent, des services et espaces publics de qualité, et plus généralement la qualité de vie dans les quartiers centraux ; obtenir la transparence dans les opérations de réhabilitation du point de vue de l'habitant, de l'usager et du travail ; utiliser tout moyen public d'action, de défense juridique, de formation pour « réhabiliter avec l'habitant »".

Le requérant a, par courrier de son conseil en date du 20 juillet 2001, informé Monsieur le Maire de la Ville de Marseille de son intention d'exercer une action en justice appartenant à la commune de Marseille et du dépôt du présent mémoire.

M. Daniel CARRIERE estime en effet que, contrairement aux indications portées dans sa lettre du 14 juin 2001 par le Maire de la Ville de Marseille, toutes les conditions sont réunies pour que cette action en justice soit engagée. Avant d'en indiquer les raisons, il y a lieu de rappeler la situation de fait suivante.

Depuis 1993, la Ville de Marseille a concédé à sa société anonyme d'économie mixte *Marseille Habitat*, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville, l'opération de restauration immobilière du quartier du "Faubourg".

Cette concession a, en 1998, été transférée à une autre des sociétés d'économie mixtes de la Ville de Marseille, la S.A.E.M. *Marseille Aménagement*. Les S.A.E.M. *Marseille Habitat* et *Marseille Aménagement*, où la Ville de Marseille est très largement majoritaire, sont spécialisées dans l'aménagement et la restauration immobilière, la résorption de l'habitat insalubre, l'action dans les quartiers dégradés et, plus généralement, dans tout projet se rapportant au développement économique de la ville.

Pour remplir cette mission, *Marseille Habitat* a fait appel à divers prestataires intervenant en matière d'aménagement et de réhabilitation, dont la S.A.R.L. *Rémy Consultant*.

Après plusieurs années de collaboration, *Marseille Habitat* a commandé un certain nombre d'audits sur le fonctionnement de l'opération de restauration immobilière à de grands cabinets d'expertise.

Aux termes de nombreuses démarches et sur le fondement de la loi du 17 juillet 1978, le requérant a obtenu communication de ces audits qui sont :

- Le premier, du *Cabinet Posokhow et associés*, daté du 5 mai 1998 et intitulé "Note sur les aspects juridiques, financiers et administratifs des opérations de restructuration du centre Ville de Marseille menées par Marseille Habitat."

- Le second de *Arcil Marsaudon & Fischer, Avocats*, qui s'intitule "Pratique des contrats de concession conclus par Marseille Habitat, Remarques sur le plan juridique."

- Le troisième émanant de *C.D.H. Conseils*, daté d'avril 1998, intitulé "Analyse du coût de gestion de l'activité concession".

- Enfin, le quatrième est celui d'*Omniconseils*, daté du 5 mai 1998, intitulé "Marseille Habitat - Présentation de synthèse".

Ces audits mettent à jour un grand nombre de dysfonctionnements dans la gestion de l'opération de restauration immobilière du quartier du Panier, la présence d'intermédiaires et de consultants divers qui, s'immisçant dans le fonctionnement de l'opération générale, ont bénéficié de rémunérations exorbitantes.

En réalité, si le terme d' "infraction pénale" n'est jamais utilisé par les auditeurs, sont décrites par le menu les infractions d'escroquerie (article 313-1 du Code pénal), d'abus de confiance (article 314-1 du Code pénal), voire de la gestion de fait (art. 433-12 du Code pénal). C'est la raison pour laquelle, à la lecture de ces audits, M. Daniel CARRIERE a invité le Maire de la Ville de Marseille à déposer une plainte avec constitution de partie civile contre personne non dénommée. Par courrier en date du 14 juin 2001, le Maire de Marseille opposait un refus à cette demande.

C'est dans ces circonstances que M. Daniel CARRIERE saisit le Tribunal Administratif aux fins d'être autorisé à exercer une action en justice appartenant à la commune de Marseille. Il estime en effet que les conditions pour pouvoir être autorisé à engager cette action sont remplies, tant en ce qui concerne les "chances raisonnables de succès" que "l'intérêt suffisant" pour la commune.

I. LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE – LA PRECISION DES FAITS

Les quatre rapports d'expertise mettent à jour, et c'est leur objet, des faits extrêmement précis étayés de chiffres et de statistiques venant au soutien des dysfonctionnements dénoncés.

Ils mettent en lumière d'une part, l'ambiguïté des rôles entre les divers intervenants en matière de commercialisation, ambiguïté qui permet de suspecter l'existence de rémunérations superposées payées à plusieurs intervenants pour le même objet, et d'autre part, l'importance du montant global de ces rémunérations.

En effet, *Rémy Consultant* bénéficie d'une convention avec *Marseille Habitat* pour l'animation et la "direction opérationnelle" de l'opération d'une part et la commercialisation d'autre part. Cette convention est une sous-traitance partielle de

la mission de *Marseille Habitat* définie par le traité de concession et le cahier des charges (cf. *Posokhow* page 3).

Le rapport *C.D.H.*, également sur l'analyse du coût de gestion de l'activité concession, met en évidence qu'à partir du 1^{er} décembre 1992, une mission de commercialisation a été confiée à la S.A.R.L. *Rémy Consultant* ; le rapport note que dans les faits "*ceci a abouti à constituer progressivement, autour de Christophe REMY, une équipe opérationnelle par le transfert de personnels de Marseille Habitat et de Marseille Aménagement. Monsieur Christophe REMY devenant le responsable pour Marseille Habitat de la gestion des opérations de concession.*"

Par ailleurs, d'autres prestataires tels que *G.T. Conseil, Mona Lisa, Patrimoine Expert, Patrimoine Consultant, Gestion Finances*, ont été largement rémunérés sur le compte de la concession, pour des missions de commercialisation aboutissant à un système de superposition où aucune des fonctions et aucun des rôles de chacun n'ont jamais été bien définis. (*Posokhow* page 20)

D'un point de vue financier, les montants sont significatifs.

En 1997, *Rémy Consultant* a facturé à *Marseille Habitat* (*Posokhow* page 21), F. 871 000 T.T.C. pour des missions de commercialisation, d'animation et de rémunération liées au respect des objectifs. Il percevait en plus 7.5 % hors taxe sur le montant des cessions d'immeuble aux A.F.U.L. réalisées.

L'auditeur note que cette rémunération "*peut paraître excessive*" compte tenu du fait :

- qu'elle vient en complément d'autres rémunérations fixes, notamment de management de l'équipe opérationnelle ;
- que le produit vendu bénéficie d'une garantie des loyers et d'une garantie de rachat à la dixième année à la charge de la concession ;
- qu'il est fait recours pour commercialiser les différents lots à des prestataires ou des agences dont le coût des prestations est imputé au bilan des concessions.

De telle sorte que ces dépenses peuvent paraître pour le moins dispendieuses si ce n'est inutiles.

Par ailleurs, les divers organismes de commercialisation (*Posokhow* page 20) ont facturé 1 973 KF à la concession en 1997.

L'auditeur s'interroge, page 18 de son rapport, sur le fait que ces dernières missions soient imputées à la concession alors que le concessionnaire est chargé d'une mission générale de revente de logements aux investisseurs, mission qu'il soustrait déjà à *Rémy Consultant*.

Au total, sur la durée de la concession PRI Panier à Marseille Habitat, le bilan de pré-clôture à fin 98 fait apparaître une dépense de commercialisation de 7 269 KF et une rémunération du concessionnaire (qui ne couvre évidemment pas que la commercialisation, mais qui l'inclut) de 13,37 millions de francs.

En conclusion de son analyse des rémunérations, le *Cabinet Posokhow* énonce :

"– Les montants apparaissent significatifs.

"– Contrairement à Rémy Consultant rémunéré directement par Marseille Habitat, les rémunérations des commercialisateurs sont imputées à la concession alors qu'en réalité, la mission de commercialisation est confiée à Marseille Habitat, rémunérée elle-même d'une manière forfaitaire sur ses ventes et à la S.A.R.L. Rémy Consultant.

"– On peut s'interroger sur l'existence de rémunérations superposées, supportées par la concession en fonction d'une étude qu'il faudrait approfondir.

"– La nomenclature des postes apparaissant dans les bilans fournis à la Ville de Marseille lors des comptes rendus annuels d'activité, permet difficilement de constater cette superposition de rémunération, non évidente à première lecture."

De plus, la situation où la S.A.R.L. *Rémy Consultant* se retrouve, de fait, à la fois dans la position du donneur d'ordre et de l'exécutant, c'est-à-dire aux deux extrémités de la chaîne, est des plus perturbantes, mais elle est surtout illicite.

Le *Cabinet Posokhow* ne manque pas de noter que, notamment en ce qui concerne la mission de contrôle technique et administratif des opérations mises à la charge des acquéreurs prévue dans le cahier des charges de la concession, celle-ci est largement sous-traitée à la S.A.R.L. *Rémy Consultant*.

Il y a bien lieu de s'interroger sur la réalité d'au moins une partie du travail fait, et sur la validité des certifications effectuées dans ces conditions.

La S.A.R.L. *Rémy Consultant* apparaît donc comme le donneur d'ordres, l'exécutant de la mission confiée et le contrôleur des dites missions. Elle reçoit des rémunérations pour ces trois tâches.

Enfin, le rapport d'audit *Posokhow* remarque la très forte augmentation des travaux et démolitions, qui passent de 1.4 millions de francs T.T.C. dans le bilan d'origine à 7.8 millions de francs en 1996, et note des variations inexplicables entre 1995 et 1996 ; le pré-bilan de clôture fait apparaître une dépense totale de 10 millions de francs sur ce poste. Devant l'importance de cette somme, dans une opération où l'essentiel des réhabilitations et constructions doivent être réalisées par des investisseurs, on doit s'interroger sur la justification de ces dépenses faites par la concession. N'y a-t-il pas transfert de charges au détriment de la concession ?

Ces constatations pour le moins alarmantes, jointes à une récente mise en examen pour détournement de fonds d'Hervé de FOMMERVAULT, ex-directeur de la *Soreah S.E.M.* de la Ville de Nice, chargée d'une opération de restauration immobilière analogue à celle du Panier ne peuvent manquer d'attirer l'attention.

En effet, la société *Delphes Consultant* de Hervé de FOMMERVAULT est domiciliée à la même adresse que *Rémy Consultant* : 40, boulevard Voltaire à Paris.

Monsieur Christophe REMY a ensuite rejoint *Marseille Habitat* en qualité de salarié.

L'ampleur des investigations réalisées au cours de ces quatre audits laisse peu de place aux approximations, et c'est en vertu d'analyses poussées que les cabinets d'expertise ont pu conclure à des dysfonctionnements. Lorsqu'un auditeur, un expert, utilise le terme de "*superposition de rémunérations*", il décrit le phénomène au terme duquel plusieurs personnes physiques ou morales reçoivent, pour une seule et unique prestation, des rémunérations qui se cumulent, alors qu'une seule prestation a été accomplie ; elle devrait donc être payée une seule fois. Ce mécanisme est constitutif d'une infraction pénale : soit une escroquerie, soit un abus de confiance.

L'ensemble de ces rapports conduisent à s'interroger sur la réalité d'au moins une partie du travail fourni par les uns ou les autres.

Ces explications détaillées satisfont aux exigences posées par la jurisprudence, nécessaires à la saisine du Tribunal Administratif aux fins d'autorisation de plaider (C.E. 4 novembre 1992, *Commune de Prats*, Rec. C.E. T. 824).

II. SUR L'INTERET DE LA COMMUNE

S'il échoit au Procureur de la République de qualifier pénalement des situations. Il n'empêche que la simple lecture des quatre rapports d'audit amène suffisamment d'éléments précis pour affirmer qu'il existe dans les mécanismes décrits matière à qualification pénale.

Ainsi et pour ne citer que ces passages, lorsque le cabinet *Posokhow* soulève "*des interrogations sur la justesse de l'affectation de certaines rémunérations à la concession*" le requérant est logiquement amené à se demander si cette affectation "*étrange*" de rémunération est constitutive ou non d'abus de biens sociaux, d'abus de confiance (article 314-1), de détournement de fonds ou d'escroquerie (article 313-1) ou de délit de favoritisme (article 432-14 du Code Pénal).

De même, le système de rémunération des prestataires mis en place, grâce auxquels ces derniers étaient rémunérés à la fois pour les prestations réalisées, mais percevaient aussi en plus, un intéressement sur les cessions d'immeubles, mérite également investigation dans la mesure où les rapports d'audit décrivent ces rémunérations comme "*excessives*", sachant que, comme le note le rapport *C.D.H.*, certains prestataires ont peu à peu pris des responsabilités telles au sein du concessionnaire *Marseille Habitat*, qu'ils devenaient in fine responsable pour le concessionnaire de la gestion des opérations de concession.

L'ensemble de ces faits qui, s'ils étaient avérés, sont pénalement répréhensibles constituent des éléments suffisamment sérieux vu le montant des sommes en jeu pour que l'intérêt de la commune à une investigation judiciaire soit manifeste.

En effet, toute facturation induite s'effectue au détriment des finances de la ville, soit en alourdissant le montant déjà très élevé de la participation de la Ville à l'opération, soit au détriment de la société *Marseille Habitat* dont la ville est actionnaire majoritaire.

La ville de Marseille subit un préjudice

Il apparaît établi que la Ville de Marseille a été victime dans le cadre de cette opération de restauration immobilière d'un ensemble de faits qui lui ont causé un préjudice puisqu'en tant qu'actionnaire principal de la S.E.M. *Marseille Habitat*, elle finance cette société et que les détournements qui ont été commis au préjudice de *Marseille Habitat* à travers des facturations excessives, mettant en évidence des comportements délictueux justifient la nécessité de l'engagement de cette procédure.

En ce sens, le requérant est parfaitement bien fondé à solliciter du Tribunal Administratif, l'autorisation de plaider en lieu et place de la commune de Marseille pour agir conformément à la procédure prévue par les articles 2132-5 et 2132-6 du Code général des collectivités territoriales.

PAR CES MOTIFS

ENGAGER la procédure prévue dans le cadre du dispositif des articles 2132-5 et 2132-6 du Code général des collectivités territoriales, et de l'article R. 316-1 du Code des communes.

AUTORISER Monsieur Daniel CARRIERE, au cas de refus maintenu de la municipalité d'engager l'action envisagée, à déposer plainte avec constitution de partie civile contre personne non dénommée au chef des infractions d'escroquerie (articles 313-1 du Code pénal), d'abus de confiance (article 314-1), de gestion de fait (article 433-12) et de délit de favoritisme (article 432-14).

SOUS TOUTES RESERVES,

Fait à Marseille, le 24 juillet 2001 -
Pour le requérant, son Conseil :

Dany COHEN.

