

Association des Bayeusains pour l'amélioration de leur cité

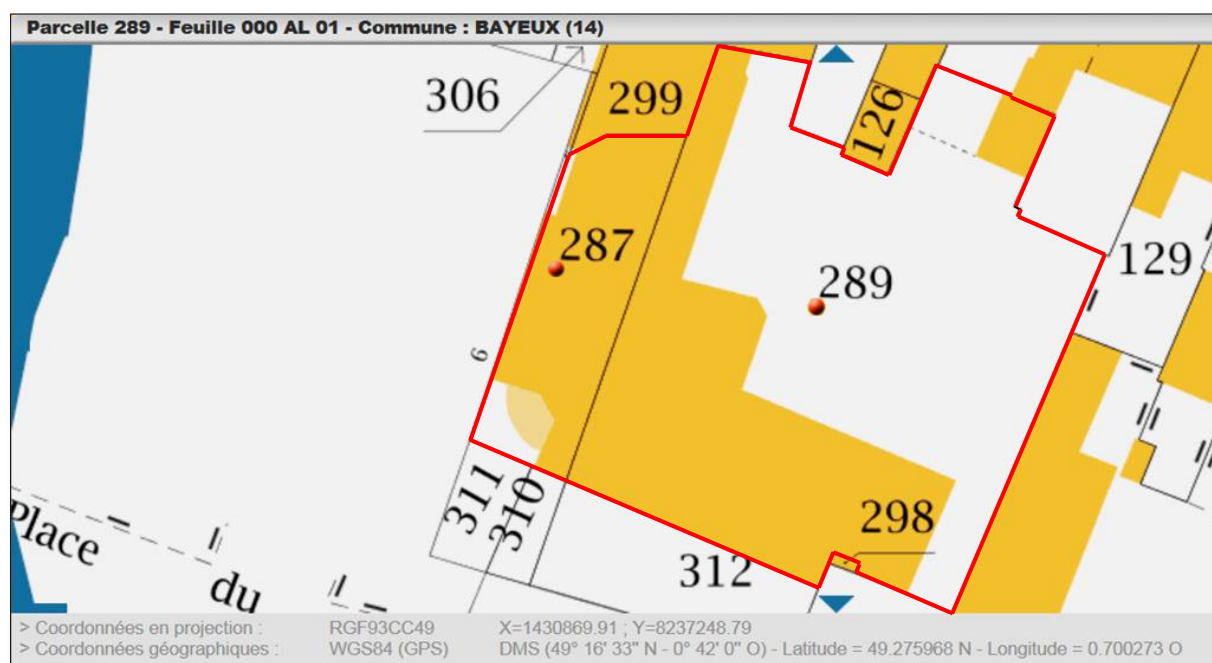
LE SCANDALE DE L'ORANGERIE DE BAYEUX

Dossier 1 La cession de 2009

Février 2019

Nous avons fait le choix, pour démontrer nos accusations, de raconter le scandale de l'Orangerie dans son ensemble et de ne pas nous contenter de ce qui s'est déroulé en 2015.

Car cette affaire remonte à plus de dix ans maintenant, et démarre lorsque monsieur Patrick Gomont, maire de Bayeux, écrit le mercredi 9 mai 2007 à France Domaine à Caen pour demander l'évaluation, comme il en a l'obligation en cas d'une vente par la commune, de deux parcelles de terrain de la place du Québec à Bayeux : les parcelles aujourd'hui cadastrées AL 287 et AL 289, occupées par l'hôtel Villa Lara appartenant aux époux Hébert.



Mis en place par l'ancien maire, Jean-Léonce Dupont, en mars 2001, monsieur Patrick Gomont a déjà six années d'expérience en ce jour de mai 2007 où il fait ce courrier à France Domaine Caen. Et il en aura presque neuf lorsqu'il commettra son faux en écriture publique pour l'acte de vente définitif de ces parcelles par devant Maître Madeleine Delorme, notaire à Bayeux, le 17 décembre 2009.

Qu'il ne vienne surtout pas plaider l'inexpérience ou encore la méconnaissance de la différence entre un bien du domaine public et un bien du domaine privé de la commune (*expliquée dans l'encadré page 9*). Ou l'ignorance de ce qui se passe dans sa commune, comme il a tenté de le faire croire au juge de grande instance de Caen lors de l'audience du 29 mars 2016.

Voici le courrier du maire à France Domaine, demandant une évaluation de 904 m² de terrain provenant des parcelles AL 209 et 263, desquelles sont issues les AL 287 et 289 :

Le 9 mai 2007

Patrick GOMONT
Maire

Monsieur le Trésorier Payeur Général
Trésorerie Générale de Basse-Normandie
Hôtel des Finances Gambetta
Evaluation des Domaines
6 Place Gambetta
14034 CAEN CEDEX

A l'intention de Monsieur BLARD

Secrétariat Général : Tél. 02.31.51.60.69
N/Réf : OLB/NL/230
V/Réf :
Objet : Bayeux - Terrains rue Saint-Jean.

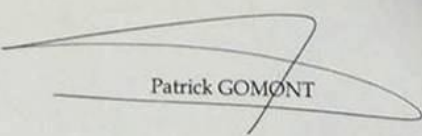
Monsieur le Trésorier Payeur Général,

Monsieur et Madame François HEBERT, gérants de l'Hôtel « Churchill », ont sollicité la Ville pour l'acquisition de deux terrains d'une superficie d'environ 904 m², moyennant le prix de 150,00 €/m². Ces terrains sont situés rue Saint-Jean et portés au cadastre sous les numéros 209 et 263 de la section AL.

Afin de pouvoir soumettre cette question au Conseil Municipal, je vous remercie de bien vouloir me faire connaître votre avis quant aux conditions proposées.

A cet effet, vous voudrez bien trouver sous ce pli, le dossier habituel.

Veuillez agréer, Monsieur le Trésorier Payeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

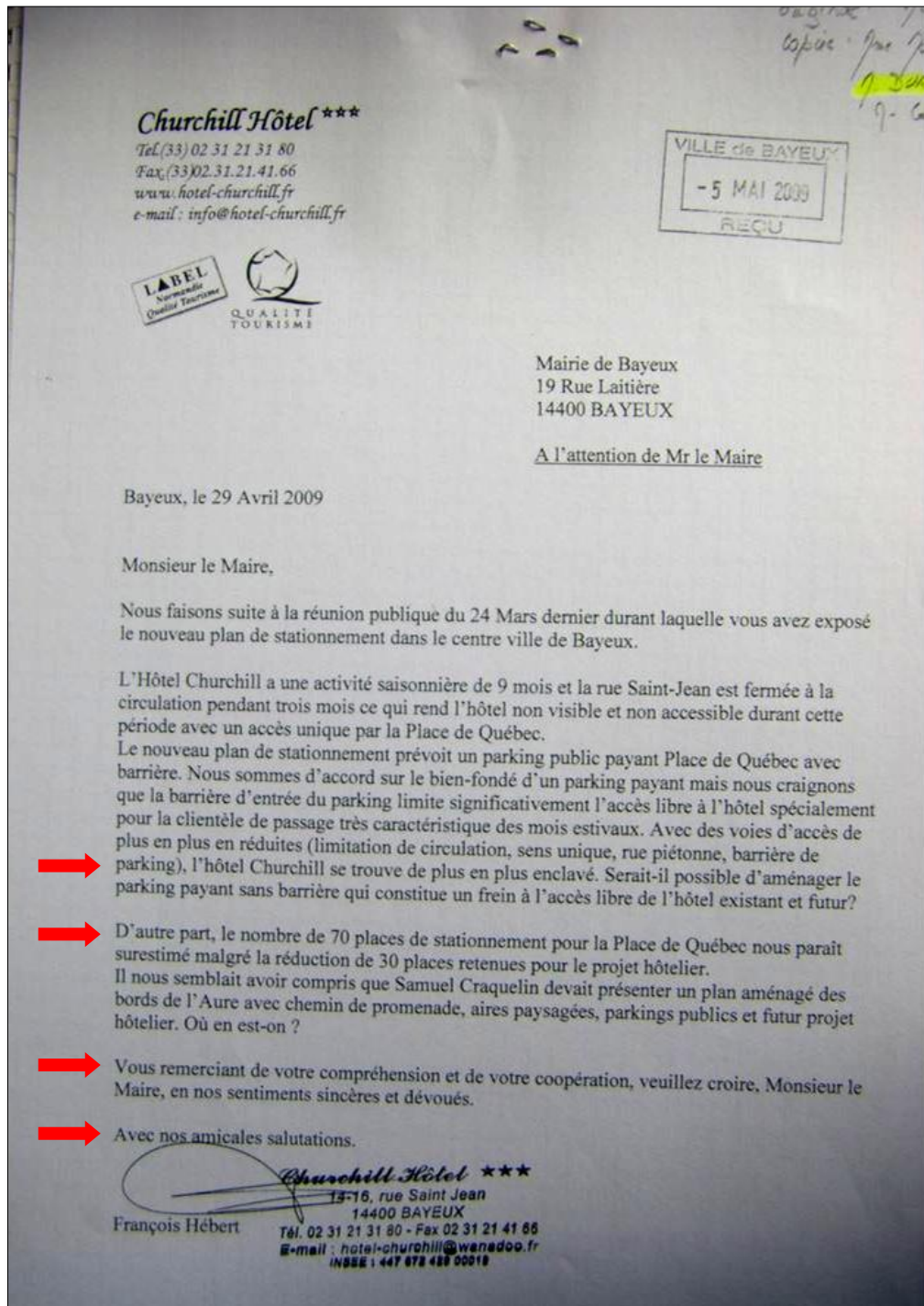

Patrick GOMONT

Hôtel de Ville
19 rue Lallière
B.P. 21215
14 402 BAYEUX CEDEX
Tél : 02.31.51.60.60
Fax : 02.31.51.60.61

Ce courrier est remarquable à plus d'un titre :

- Les époux Hébert y sont nommément présentés comme acheteurs dès le 9 mai 2007, alors qu'ils ne signeront l'acte de vente définitif que le 17 décembre 2009, plus de 2½ ans après. Pour leur donner l'antériorité au cas où un autre acheteur se manifesterait.
- Le prix d'achat de 150 € le mètre carré de terrain y est donné par le maire lui-même pour le compte du couple Hébert, avant même que ce terrain n'ait fait l'objet d'une évaluation par France Domaine, seul organe officiellement habilité à le faire.
- La superficie demandée par les époux Hébert est de 904 m², à détacher des parcelles cadastrées AL 209 et 263, alors que l'acte de vente définitif porte sur 1.022 m².

Monsieur François Hébert va encore « solliciter la ville » en la personne de son maire le 29 avril 2009 non pour les terrains, puisque la promesse de vente est déjà signée à cette date, mais pour critiquer le projet du maire de modifier le parking gratuit existant. En effet, parallèlement à la cession des deux parcelles (soi-disant équivalentes à 30 places de stationnement) aux époux Hébert qui aura lieu le 17 décembre, la ville prévoit le réaménagement du terrain restant en parking public de 70 places payantes, avec barrière pour obliger les usagers à s'acquitter de leur paiement. Monsieur François Hébert en réclame le libre accès, comme on peut le lire dans la lettre du 29 avril 2009 :



Bien que monsieur François Hébert se montre d'accord pour rendre le parking existant payant, alors qu'il avait toujours été gratuit, il trouve très gênant pour l'activité hôtelière de ce secteur de la ville qu'il y ait une barrière pour en contrôler l'accès. « *Serait-il possible d'aménager le parking payant sans barrière qui constitue un frein à l'accès libre de l'hôtel existant et futur ?* », conclut sur ce sujet monsieur François Hébert à l'adresse du maire.

La formulation « *...l'accès libre de l'hôtel existant et futur.* » s'interprète comme : *de l'hôtel existant* [le Churchill] *et futur* [le Villa Lara].

On lit plus loin dans ce courrier « *D'autre part le nombre de 70 places de stationnement pour la place du Québec nous paraît surestimé malgré la réduction de 30 places retenues pour le projet hôtelier.* »

La fin de ce courrier est remarquable. François Hébert est tellement reconnaissant de « *la compréhension et la coopération* » du maire qu'il lui manifeste ses « *sentiments sincères et dévoués* » et surtout son indéfectible amitié en ajoutant la formule « *Avec nos amicales salutations* ».

Tout ceci démontre et constitue la preuve formelle que :

1 - Le maire monsieur Gomont a participé activement à l'élaboration du projet de ce qui allait devenir en 2012 l'hôtel Villa Lara.

2 - Ils étaient tombés d'accord pour que la Ville vende la surface de 30 places de stationnement aux époux Hébert pour le Villa Lara, et que les 70 places restantes soient aménagées en parking payant.

3 - Les époux Hébert et le maire monsieur Gomont sont réellement et pleinement conscients de l'existence du parking public en accès libre car ils discutent du bien-fondé non pas de le rendre payant, puisqu'ils en sont d'accord, mais de la gestion de l'accès à ce parking payant que la ville doit aménager avec les 70 places restantes.

4 - Il existe vraiment une forte amitié « contre nature » entre le solliciteur et le sollicité. Au point que monsieur Hébert éprouve le besoin de la manifester par ses « *Amicales salutations* » dans ce courrier. Courrier dans lequel leur complicité dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet de construction de l'hôtel Villa Lara est déjà évidente. Cette amitié, bien réelle, et sa manifestation écrite par monsieur François Hébert, ne choque tellement pas le maire de Bayeux que c'est lui qui rendra ce courrier public.

On sait déjà que les époux Hébert se sont portés acquéreurs de 904 m² de terrain, mais nous apprendrons plus loin, par l'acte de vente définitif, qu'ils en ont acheté 1022 m² en réalité.

Or, si on lit le document rédigé et diffusé par la Ville de Bayeux, intitulé « *Plan de sauvegarde et de mise en valeur révisé – Règlement – Avril 2007* », page 24 : « *USS 12 : Stationnement* »,

on apprend qu'une place de stationnement est « *d'une superficie minimale de 12,5 m², à laquelle s'ajoute la superficie nécessaire aux manœuvres du véhicule, soit pour une place rectangulaire la superficie est de 25 m².* »

Lorsqu'on calcule à partir du nombre de places « accordées » par le maire à ses amis les époux Hébert pour leur projet (30 places) et de la surface de chaque place de stationnement définie par le *Plan de sauvegarde et de mise en valeur révisé*, on obtient :

- Surface minima : 30 places x 12,5 m² = 375 m²
- Surface maxima : 30 places x 25,0 m² = 750 m²

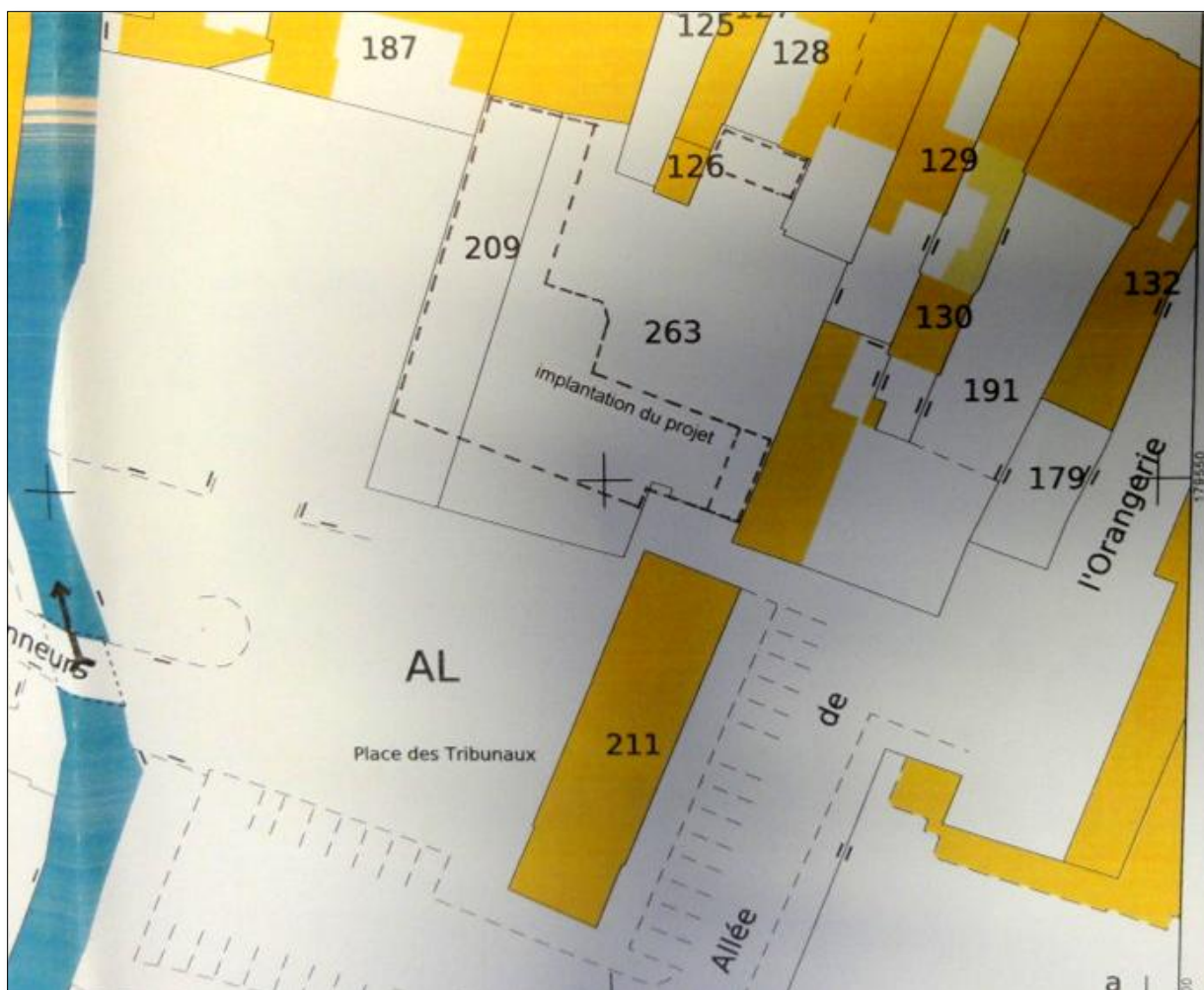
On se rend compte que le maire s'est déjà montré très « coulant » en faisant état de 904 m² de terrain à céder aux époux Hébert : il leur accorde d'emblée 154 m² de plus que la surface maximale règlementaire de 750 m² pour les 30 places de parking.

Mais on s'aperçoit, puisque la vente définitive porte sur 1.022 m², qu'il leur cède en réalité 272 m² de plus que la surface maximale des 30 places demandées par les époux Hébert. Comment le maire pourrait-il dès lors nier sa complicité avec les époux Hébert alors qu'il contribue activement à spolier la commune de son domaine public ?

Or, tant le Conseil constitutionnel (26 juin 2003 : les pouvoirs publics doivent préserver « *Les exigences constitutionnelles qui s'attachent à la protection du domaine public* »), que le Conseil d'Etat (CE, 21 mars 2003 : « *La protection du domaine public est un impératif d'ordre constitutionnel.* ») insistent fortement sur la nécessité qu'ont les pouvoirs publics de préserver et protéger le domaine public.

Nous sommes en réalité en train d'assister au démantèlement du domaine public par un élu, au profit de l'intérêt très privé de ses amis les époux Hébert. On est dès lors fondé à se demander, au vu de la participation active et déterminée du maire dans ce scandale, quelle est sa motivation et son intérêt. Défend-il l'intérêt de la commune ou, en plus de celui de ses amis, le sien propre ?

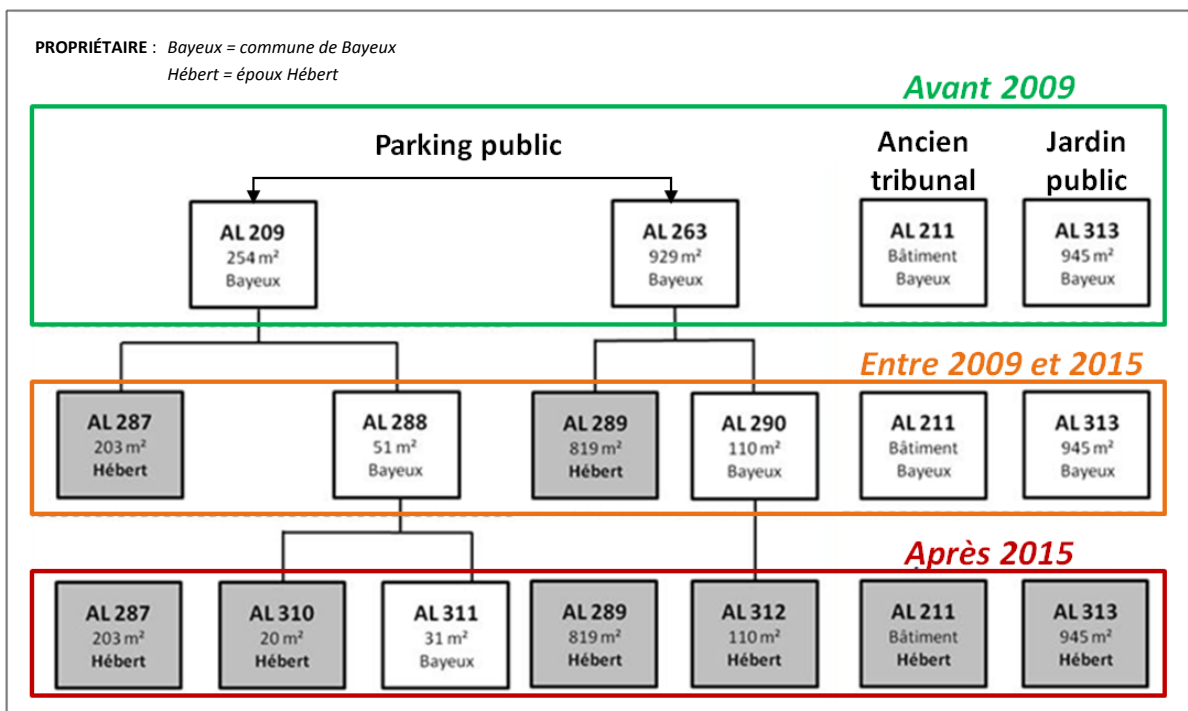
Cet extrait cadastral de 2008 montre les parcelles AL 209 et 263 avant leur division (il provient de la demande de permis de construire de 2008 du cabinet d'architecture des époux Hébert, avec visualisation de l'implantation du Villa Lara) :



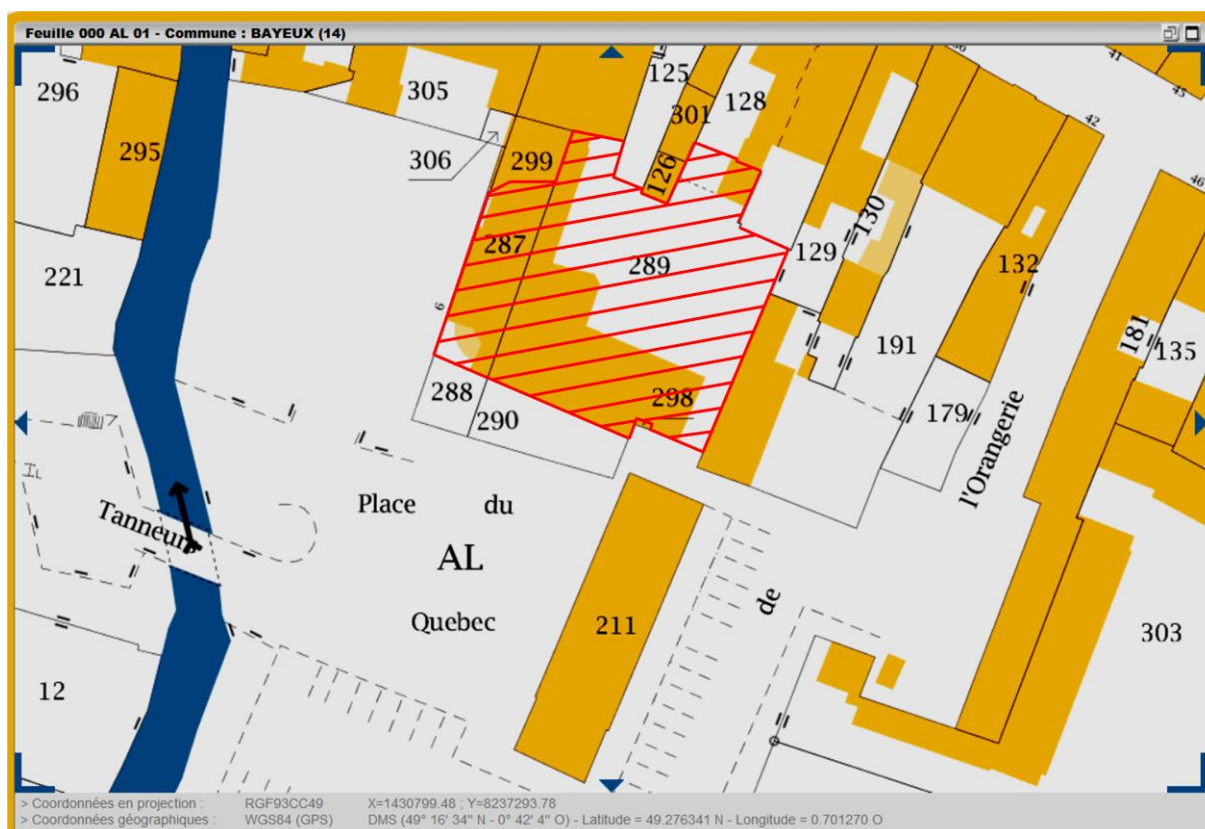
Ces parcelles seront divisées pour la vente du 17 décembre 2009 aux époux Hébert :

- La parcelle AL 209 deviendra les parcelles AL 287 et 288 (puis la parcelle AL 288 sera en 2015 divisée en AL 310 et 311 pour les besoins de la seconde vente du 17 décembre 2015 aux mêmes époux Hébert).
- La parcelle AL 263 deviendra les parcelles AL 289 et 290 (puis la parcelle AL 290 sera en 2015 rebaptisée AL 312 pour les besoins de la seconde vente du 17 décembre 2015 aux mêmes époux Hébert).

Ce qui fait qu'à la suite des bidouillages répétés du maire de Bayeux pour favoriser en 2009 puis en 2015 ses amis les époux Hébert, nous pouvons résumer l'évolution cadastrale de la place du Québec comme suit : 2.197 m² de terrain + un bâtiment de 750 m² avec 331 m² d'emprise au sol, soit la quasi-totalité de la place du Québec hors voies de circulation et places de stationnement, ont été vendus de manière illégale aux époux Hébert.



Mais à la suite de la cession du 17 décembre 2009 la situation est la suivante :



Voici la fiche technique de renseignements fournie par la ville à France Domaine le 9 mai 2007 pour l'estimation des 904 m² à vendre aux époux Hébert :

VILLE DE BAYEUX
FICHE DE RENSEIGNEMENTS

1 - Nom, prénom et adresse du propriétaire :

Ville de Bayeux
19 rue Laitière
B.P. 212215
14402 BAYEUX CEDEX

2 - Situation des terrains :

Rue Saint-Jean.

3 - Contenance des terrains :

Section AL n°209 et 263
Surface totale des terrains : 1 189 m²
Surface cédée : environ 904 m²
Prix : 150,00 €/m².

4 - Situation du terrain par rapport au plan d'occupation des sols :

Les terrains sont situés au plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur de Bayeux.

5 - Situation locative

Libre de toute occupation.

6 - Acquéreur

Monsieur et Madame François HEBERT
« Churchill Hôtel »
14-16 rue Saint-Jean
14400 BAYEUX

6 - But de l'acquisition

Construction d'un hôtel de grand luxe***

- Plan de situation,
- Extrait de Plan de Cadastre,
- Extrait du Plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur de Bayeux,
- Origine de propriété.

Maintenant, faisons un petit effort de mémoire.

Ces parcelles étaient dans les faits un parking public depuis les années 1990, et on peut dire que tous les Bayeusains d'âge adulte l'ont connu puisque son libre accès a duré jusqu'au 31 janvier 2010 inclus. Ce parking public, appartenant à la commune et mis par la mairie à la disposition du public, faisait donc, comme nous l'avons montré précédemment, obligatoirement partie du domaine public de la commune de Bayeux.

RAPPEL DE LA DEFINITION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Les deux conditions de l'appartenance d'un bien au domaine public sont (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, articles L 2111-1 à L 2111-3) :

- *Le bien appartient à une **personne publique** (Etat, collectivités territoriales, groupements des collectivités et établissements publics). Une commune est une collectivité territoriale.*
- *Le bien est affecté à « **l'usage direct du public** ».*

*Un bien s'incorpore dans le domaine public dès qu'il **en remplit de fait les conditions**, à savoir, l'appartenance à une personne publique et l'affectation à une utilité publique. Autrement dit, l'incorporation au domaine public se constate mais ne se décide pas (CGPPP, art. L 2111-3), sauf exceptions (domaine public routier, fluvial etc.).*

*Dès lors qu'un bien entre dans le domaine public, la protection qui lui est propre est **l'inaliénabilité**, elle-même protégée par ses deux corollaires : **l'imprescriptibilité** et **l'insaisissabilité**.*

*Et a contrario, la définition légale du domaine privé est : « Font partie du domaine privé **les biens** des personnes publiques [...], **qui ne relèvent pas du domaine public** » (CGPPP, art. L 2211-1 al. 1).*

L'existence de ce parking public en accès libre est tellement connue à Bayeux qu'il suffit de comparer une vue de Google Map de l'époque à une vue actuelle pour comprendre :



La Manche Libre - Le Bessin Libre du 05/02/2010 nous confirme que ce parking est resté en accès libre au public bien après la cession du 17 décembre 2009 :

« Depuis lundi [01/02/2010] des barrières condamnent tout stationnement sur un bon tiers du parking situé au pied de l'ancien tribunal d'instance. (...) Le couple [Rima Raad et François Hébert], qui est à la tête d'un des cinq 3 étoiles de la ville, depuis 2003, a racheté le terrain de 1000 m² à la municipalité en décembre dernier. (...) La partie restante de cet espace fera l'objet d'un réaménagement en parking public. »

De plus l'existence de ce parking public était si évidente pour tout le monde à Bayeux que les époux Hébert eux-mêmes ainsi que le directeur de leur hôtel, Le Villa Lara, n'hésitent pas à en faire mention en continu dans les médias :

- L'Hôtellerie - Restauration du 09/07/2012 :

« La Villa Lara a été construite à la place d'un ancien parking municipal, explique François Biarez, le directeur. »

- L'Hôtellerie - Restauration du 26/02/2013 :

« Pour François et Rima Hébert, la création de la Villa Lara, hôtel 4 étoiles de luxe, en plein cœur de Bayeux (14) était la réalisation d'un rêve. Le vaste bâtiment (...) a remplacé le vieux parking municipal qui occupait auparavant les lieux. »

- Ouest France Entreprises du 23/11/2016 :

« Arrivés en 2003 à Bayeux, Rima et François Hébert ont d'abord acheté l'hôtel Churchill, situé juste à côté de la Villa Lara. (...) En 2010 ils ont lancé la construction de cet hôtel [l'hôtel Villa Lara] sur un ancien parking. »

- L'Hôtellerie - Restauration du 29/12/2016 :

« L'établissement, construit en lieu et place d'un parking (...). »

« Les propriétaires, François et Rima Hébert, ont souhaité créer quelque chose qui n'existait pas, en plein centre-ville de Bayeux. L'hôtel, bâti sur un ancien parking, (...) »

- L'Orient - Le Jour du 17/01/2018 :

« L'hôtel Villa Lara, du nom de la fille unique de Rima Raad et son mari François Hébert, a été construit en 2012, sur un terrain vague municipal utilisé comme parking, en plein centre-ville. (...) Ce terrain était une opportunité à saisir. »

En résumé, nous constatons l'emploi des termes : « un parking », « un ancien parking », « un ancien parking municipal », « le vieux parking municipal », « un ancien parking ». Ces termes s'appliquent à l'ancien parking établi sur le terrain appartenant à la commune et constitué des parcelles AL 209 et AL 263, et de terrain non cadastré du domaine public. Dès lors, à part des escrocs, qui pourrait valablement nier que les parcelles AL 287 (issue de la AL 209) et AL 289 (issue de la AL 263) faisaient bien partie du domaine public ?

Ce qui va suivre va permettre de comprendre la vérité telle qu'elle est, preuves à l'appui, et non comme la travestissent le maire de Bayeux et ses complices.

LES PREUVES

Le 17 décembre 2009, le maire de Bayeux, Monsieur Patrick Gomont, mandaté par le conseil municipal, a signé au nom de la commune et des Bayeusains l'acte définitif de vente des parcelles AL 287 et AL 289 aux époux Hébert.

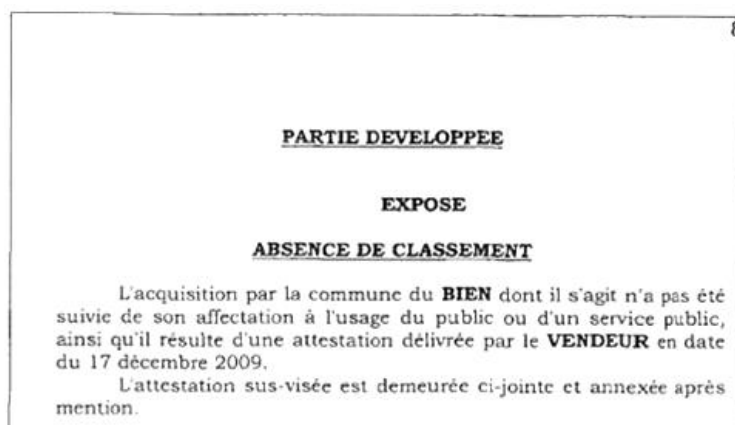
Nous apprenons par l'acte de vente définitif que la mairie a vendu aux époux Hébert une superficie de 1.022 m² de terrain, soit 118 m² de plus que la demande initiale de 904 m² à France Domaine. Demande qui devait nécessairement découler de celle des époux Hébert eux-mêmes.

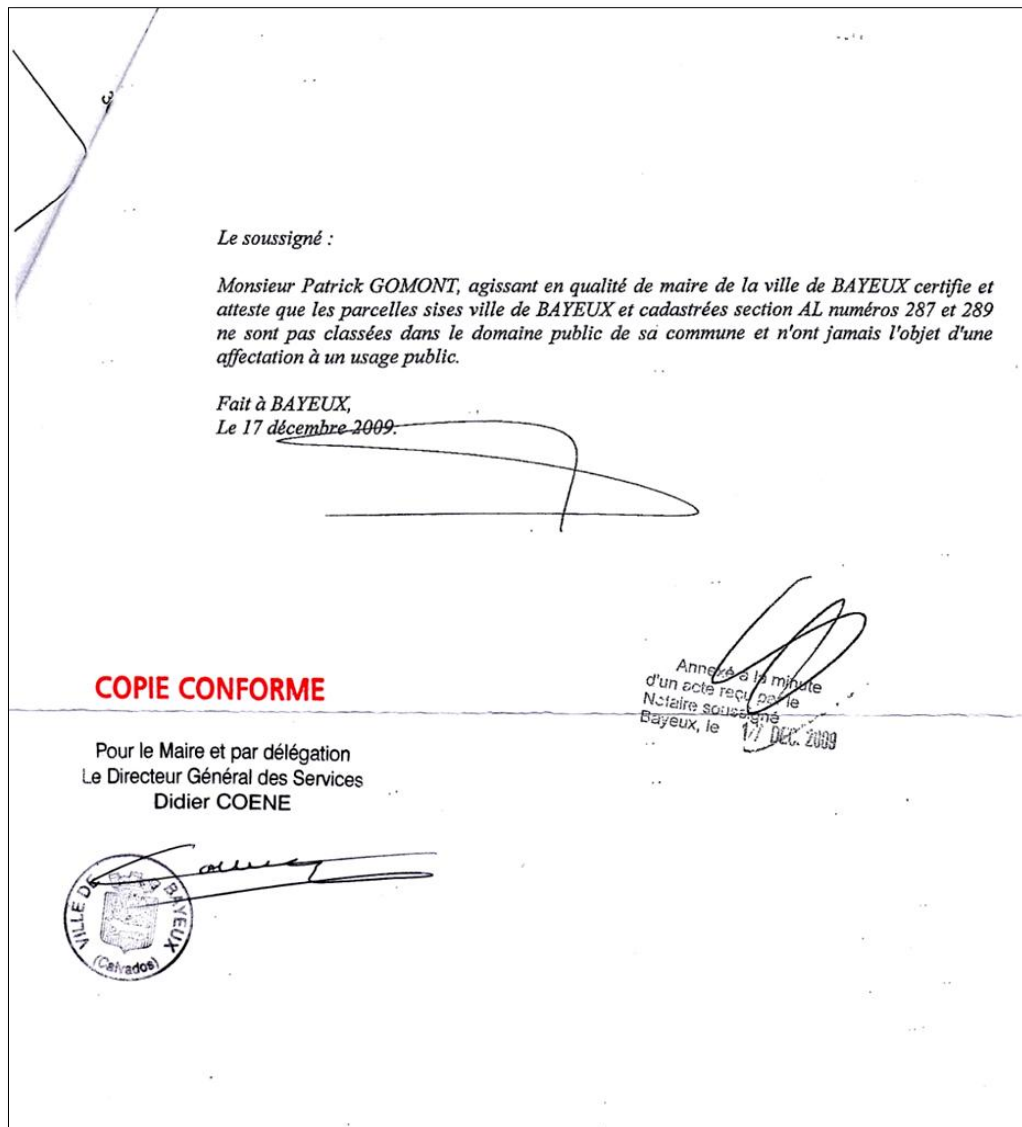
Donc, le 17 décembre 2009, par devant Maître Madeleine Delorme, épouse de l'adjoint au maire de Bayeux en charge des Finances de la ville, le maire Patrick Gomont, dûment (mais illégalement) mandaté par le Conseil municipal, procède à la cession définitive de cette partie du domaine public de la commune.

Première faute : le domaine public est inaliénable, et le maire le sait très bien. Tout comme la notaire (son étude est à 200 m de la place du Québec et elle habite Bayeux) dont le rôle est de garantir la légalité de la vente en procédant à toutes les vérifications nécessaires.

Les notaires sont des officiers publics et ministériels, soumis à un certain nombre d'obligations rigoureuses envers leurs clients. La Cour de cassation rappelle régulièrement qu'ils sont tenus d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par eux. S'il manque à ses obligations légales ou à son devoir de conseil, le notaire engage sa responsabilité civile. La jurisprudence constante reconnaît aujourd'hui le caractère impératif et absolu de ce devoir de conseil. Le notaire y est tenu même si son client est compétent ou est assisté par un autre professionnel.

Maître Madeleine Delorme, croyant se prémunir contre tout problème futur, exige du maire la production, le jour de la vente 17 décembre 2009, d'une « *Attestation d'Absence de Classement* » que ce dernier n'hésitera pas à fournir :





Il s'agit donc bien d'un faux en écriture publique de la part du maire de Bayeux, Monsieur Patrick Gomont, de manière à favoriser ses amis et complices les époux Hébert.

Les articles du code pénal qui en traitent stipulent que :

- toute altération frauduleuse de la vérité dans un écrit (le faux en écriture) qui a pour effet d'établir la preuve d'un droit ou ayant des conséquences juridiques est punissable (art. 441-1 CP) ;
- si ce faux en écriture est commis dans une écriture publique ou authentique (*a fortiori* dans une écriture publique pour permettre une écriture authentique qui, sinon, ne pourrait se faire) par le maire d'une commune, dépositaire de l'autorité publique, la loi qualifie ce faux de crime et non plus de délit (art. 441-4 CP) ;
- les peines sont dans ce cas portées à quinze ans de réclusion criminelle et à 225 000 euros d'amende, entraînant la compétence de la cour d'assises pour juger de tels faits (art. 441-4, 3ème alinéa).

C'est pour ces raisons qu'en vertu de l'article 434-1 du code pénal (*Le fait, pour quiconque ayant connaissance d'un crime dont il est encore possible de prévenir ou de limiter les effets, ou dont les auteurs sont susceptibles de commettre de nouveaux crimes qui pourraient être empêchés, de ne pas en informer les autorités judiciaires ou administratives est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.*), que nous avons mandaté notre conseil juridique pour informer les autorités compétentes de ce crime commis par le maire.

Ce qui veut tout simplement dire que la vente des parcelles AL 287 et AL 289 est illégale et que la commune de Bayeux a été victime d'une escroquerie en bande organisée commise en faveur des époux Hébert par le maire dans l'exercice de son mandat.

Ce qui veut aussi dire que le parking public sur lequel les époux Hébert ont construit l'hôtel Villa Lara ne leur appartient pas du fait de l'inaliénabilité du domaine public, sans prescription possible.

Et ceci n'est que le début d'une longue série de forfaits commis par le maire et ses complices. Au fait, qui a parlé dans la presse de son honneur bafoué et de sa légendaire probité ? Ne serait-ce pas un certain Patrick Gomont lui-même ?

L'ABAC atteste la réalité de tous les documents présentés dans ce dossier de 13 pages, hors page de titre. Ce document a été rédigé et mis en ligne par son président Denis Ragueneau et est en tout point conforme à l'objet des statuts de l'ABAC (Association des Bayeusains pour l'Amélioration de leur Cité), qui est la mise en valeur de la ville de Bayeux par :

1. sa préservation et son amélioration ;
2. la suppression de nuisances de toute nature, existantes ou à venir, la concernant ;
3. la prévention de contraintes nouvelles pour ses résidents.

Merci de votre lecture et de votre confiance.