

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article9035>

Conditions de retrait d'une vente d'une parcelle privée de la commune

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : vendredi 11 juin 2021

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous
droits réservés

Une commune peut-elle revenir sur la vente d'une parcelle de son domaine privé à un particulier dans le délai de quatre mois suivant la délibération si un autre acheteur a depuis manifesté son intérêt pour le bien ?

Uniquement si la délibération est illégale. En effet la délibération d'un conseil municipal autorisant, décidant ou approuvant la cession d'un bien de son domaine privé dans les conditions mentionnées à l'article 1583 du code civil constitue un acte créateur de droits dès lors que les parties ont marqué leur accord inconditionnel sur l'objet et le prix de l'opération et que la réalisation du transfert de propriété n'est soumise à aucune condition. Elle ne peut dès lors être retirée que si elle est illégale et si ce retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette délibération. En l'espèce trois mois après la délibération actant la vente, une commune avait voulu revenir sur sa décision après qu'un autre acheteur ait marqué son intérêt pour la parcelle. La commune justifiait le retrait en estimant la délibération insuffisamment motivée et entachée d'un vice de forme. La cour administrative d'appel de Nantes ne partage pas cet avis et démonte point par point l'argumentation de la commune. Il est enjoint au maire dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt, de procéder à la signature d'un acte authentique de vente avec les intéressés pour la formalisation de la vente de la parcelle en application de la délibération du conseil municipal. Tant pis pour le voisin qui s'est manifesté trop tard.

[\[1\]](#)

Des propriétaires demandent à leur commune (moins de 4000 habitants) de leur vendre une parcelle contiguë à leur terrain. La commune n'ayant pas l'utilité de ce terrain de son domaine privé qui nécessite inutilement de l'entretien, donne son accord à la vente par une délibération du conseil municipal du 11 septembre 2007. Le prix est fixé à 1200 euros pour 156 m² de surface. Dix jours plus tard, un voisin apprenant la vente se manifeste en montrant également son intérêt pour le même terrain et exerce un recours contre la délibération actant la vente.

Le 11 décembre 2017 la commune se ravise et décide à l'unanimité de retirer sa délibération du 11 septembre 2017, l'estimant insuffisamment motivée et entachée d'un vice de forme.

Les acquéreurs exercent un recours contre cette délibération estimant que la commune ne pouvait ainsi revenir sur la vente qui était actée. Ils sont déboutés devant le tribunal administratif mais obtiennent gain de cause devant la cour administrative d'appel de Nantes :

« La délibération d'un conseil municipal autorisant, décidant ou approuvant la cession d'un bien de son domaine privé dans les conditions mentionnées à l'article 1583 du code civil constitue un acte créateur de droits dès lors que les parties ont marqué leur accord inconditionnel sur l'objet et le prix de l'opération et que la réalisation du transfert de propriété n'est soumise à aucune condition.

Elle ne peut dès lors être retirée que si elle est illégale et si ce retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette délibération.

Si un tel retrait est légalement décidé en raison de la constatation d'une illégalité, il appartient à la commune de diligenter l'action nécessaire devant le juge judiciaire afin que celui-ci détermine les conséquences de l'illégalité de la délibération retirée et, en particulier, s'il y a lieu, en raison de la nature de l'illégalité affectant cet acte détachable du contrat de vente, de remettre en cause le caractère parfait de la vente et d'en constater la nullité. »

En l'espèce la commune était toujours dans le délai de quatre mois pour pouvoir retirer la délibération litigieuse. Mais encore fallait-il que celle-ci soit illégale. Or telle n'est pas l'analyse des juges nantais.

La commune justifiait en effet le retrait de la délibération actant la vente car elle ne mentionnait pas l'évaluation du service des Domaines et elle ne motivait pas le prix de vente. La cour administrative d'appel ne partage pas cet avis :

1Â° S'il résulte des dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales que la teneur de l'avis du service des domaines doit, préalablement à la séance du conseil municipal durant laquelle la délibération relative à la décision de cession doit être prise, être portée utilement à la connaissance de ses membres, ces mêmes dispositions n'imposent pas que le document lui-même établi par le service des domaines soit remis aux membres du conseil municipal avant la séance sous peine d'irrégularité de la procédure d'adoption de cette délibération ou que le montant de l'estimation issue de l'avis soit mentionnée dans celle-ci. En l'espèce la délibération mentionnait bien l'avis du service des Domaines. Peu importe que la délibération ne portait pas la mention du montant de l'évaluation faite par le service des Domaines. En effet il n'est pas contesté que l'avis avait été porté à la connaissance des conseillers municipaux.

2Â° La délibération était suffisamment motivée dès lors qu'elle mentionnait les motifs de la vente (la parcelle ne présentant aucune utilité pour la commune et exigeant un entretien), mentionnait l'avis du service des Domaines, précisait l'identité des acquéreurs, identifiait précisément la parcelle en cause par son numéro cadastral et sa contenance et indiquait le prix retenu. Le prix finalement retenu pouvait être regardé comme justifié, pour la commune, par l'inutilité de cette petite parcelle et l'obligation de la faire entretenir par ses services.

Article L2241-1 du code général des collectivités territoriales

(...)

« 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. »

La vente était donc bien parfaite et la commune ne pouvait revenir sur la délibération. Il est enjoint au maire de la commune dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt, de procéder à la signature d'un acte authentique de vente avec les intéressés pour la formalisation de la vente de la parcelle en application de la délibération du conseil municipal du 11 septembre 2017. Tant pis pour le voisin qui s'est manifesté trop tard.

Cour administrative d'appel de Nantes, 11 juin 2021, NA° 20NT02617

[1] Photo : Scott Graham sur Unsplash