



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

LE NOTAIRE ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Formateur : Julien GOZE

INFORMATIONS SUR L'ORGANISATION DE LA JOURNÉE

Horaires de la formation

14 heures - 17 heures 30

Soit 3h30 heures de formation.

Nous sommes à votre disposition en cas de besoins spécifiques et/ou de contraintes particulières, merci de nous le signaler maintenant.





RAPPEL DES OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES DE LA FORMATION

- Acquérir les réflexes indispensables pour sécuriser vos actes avec les personnes publiques
- Assimiler le verbatim des collectivités territoriales
- Maîtriser la procédure d'adoption des délibérations et des actes administratifs
- Identifier les pièges procéduraux courants dans les opérations immobilières des collectivités locales

RAPPEL DES PRÉREQUIS DE LA FORMATION

- Aucun pré-requis.





PLAN

ATELIER n° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE

ATELIER n° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

ATELIER n° 3 : LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

ATELIER n° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE



ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE

1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.
2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).
3. Le caractère exécutoire et définitif des délibérations.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Pour les communes:

Article L. 2241-1 du CGCT :

« Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

[...]

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 ».

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Principe

Lorsqu'une personne publique décide de vendre ou d'acquérir un bien immobilier, sa décision est **créatrice de droits** dès lors qu'elle porte sur les caractéristiques essentielles de l'opération (identité des parties, objet et prix de l'opération) et que sa mise en œuvre n'est pas subordonnée à une condition.

Conséquence

Le retrait ou l'abrogation d'un acte créateur de droit à l'initiative de la commune ne sera possible que si cette opération intervient dans un délai de quatre mois et que l'acte en cause est illégal ([CRPA, art. L. 242-1](#)). Sur demande du bénéficiaire, l'administration peut, sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire ([CRPA, art. L. 242-4](#)).

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Application des principes du consensualisme

L'article 1583 du Code civil dispose : la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ».

Le Conseil d'Etat fait application des règles de l'article 1583 du Code civil aux décisions de vendre des personnes publiques (CE, 15 mars 2017, n° 393407, *SARL Bowling du Hainaut* ; CE, 26 janv. 2021, n° 433817, *Sté Pigeon Entreprises*).

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Application des principes du consensualisme

Si la délibération prise par l'organe délibérant de vendre un bien est créatrice de droits, la vente doit également être considérée comme valablement formée, **à la date d'entrée en vigueur de la délibération à la double condition que :**

- cette délibération ait eu pour objet **d'accepter une offre du bénéficiaire tendant à l'acquisition du ou des biens ;**
- l'engagement de la personne publique et du cocontractant n'est pas subordonné à une condition particulière.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Portée

Dès lors qu'il y a accord sur la chose et sur le prix, l'article 1583 du Code civil concerne :

- Les ventes immobilières de biens du domaine privé.
- Les acquisitions immobilières.
- Les échanges de biens du domaine privé.
- Les cessions (vente, échange) sans désaffectation ni déclassement préalable de biens du domaine public (CE, 29 juill. 2020, n° 427738, *SIVOM de la région de Chevreuse*).

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Constat actuel

Il est encore usuel de constater que les conditions que nous pourrions qualifier «d'ordinaires» (condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours, condition suspensive d'obtention d'un prêt...) sont fréquemment insérées dans un compromis quand bien même elles n'avaient pas été retranscrites dans la délibération/décision de l'organe compétent de la collectivité et ne figuraient pas non plus dans l'offre du vendeur ou de l'acquéreur.

Cette pratique est à prohiber à la lumière des jurisprudences récentes appliquant avec force ce principe dit de la vente parfaite.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

- CAA Marseille, 9 févr. 2024, n° 23MA01182, Cne du Lavandou (rendu sur renvoi du CE, 12 mai 2023, n° 465482)

Les faits :

Par délibération d'octobre 2015, le conseil municipal du L. a, suite à un appel à candidatures, retenu l'offre de M. B. pour l'acquisition d'une parcelle de son domaine privé et décidé de procéder à la vente de cet immeuble à son profit, sans subordonner cet engagement à des conditions particulières. Malgré cette décision ferme de vendre, le maire a signé, le 30 décembre 2015, une promesse unilatérale de vente de la parcelle au profit de M. B. courant jusqu'au 30 septembre 2016, sous réserve de l'obtention par son bénéficiaire d'un permis de construire. Le délai de validité de la promesse ayant expiré sans que les conditions suspensives aient été levées, le conseil municipal a, par délibération de 2017, constaté sa caducité et décidé la vente de la parcelle au profit de M. A.

M. B. a attaqué cette délibération, estimant que la vente de 2015 à son profit était civilement parfaite, indépendamment de la caducité de la PUV.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

- CAA Marseille, 9 févr. 2024, n° 23MA01182, Cne du Lavandou (rendu sur renvoi du CE, 12 mai 2023, n° 465482)

La solution :

Par sa seule entrée en vigueur, la délibération du 1^{er} octobre 2015 décidant la vente de la parcelle, sans condition particulière, au profit de M. B. au prix ferme de 668 000 € « *marque un accord entre les parties sur l'objet de la vente et sur le prix auquel elle doit s'effectuer* ». La vente était parfaite « *quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ». Il n'était donc pas possible de conclure une PUV affectée d'une part, de conditions suspensives, même usuelles, et d'autre part, d'un terme lié à la réalisation de ces conditions, sous peine de caducité du contrat.

L'accord de volonté ayant eu pour effet, par lui-même, d'entraîner le transfert de propriété de l'immeuble au profit de M. B., la commune ne pouvait plus décider, par délibération de 2017, de céder la parcelle à un tiers, sauf à ce que la vente immobilière porte sur la propriété d'autrui.

La juridiction de renvoi a donc décidé d'annuler la délibération du conseil municipal.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

- CAA Paris, 29 juillet 2024, n° 22PA01051, Cne Faa'a : acquisition par une commune « parfaite ».
- TA Grenoble, 19 décembre 2024, n° 2201041, Cne de Volvent : échange « parfait ».
- CAA Marseille, 10 janvier 2025, n° 23MA02314, Métropole Aix-Marseille-Provence : vente « parfaite ».
- CAA Paris, 17 janvier 2025, n° 23PA04924, Cne de Villejuif : vente « parfaite ».

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Articulation entre le principe civiliste de la vente parfaite et celui du retrait des actes créateurs de droit

CAA de Nantes, 11 juin 2021, n° 20NT02617 (repris par le gouvernement : RM JO S 30 mars 2023, n°03910) :

Une collectivité ne peut se contenter de procéder au retrait de sa décision valant vente « parfaite » dans les formes légales mais doit diligenter une action en résolution devant le juge judiciaire, dans l'hypothèse, bien entendu, où il est contesté sa décision de revenir sur sa décision de cession initiale.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Que retenir ?

Pour qu'une promesse puisse contenir des clauses ou conditions particulières, il est indispensable que ces éléments figurent dans la délibération. Puisque si elles n'y figurent pas, aucune promesse ne peut valablement être signée, la vente étant formée avec comme conséquence, l'impossibilité pour la collectivité et son cocontractant de se désengager (sauf accord amiable).

Une vigilance accrue doit aussi être apportée à la rédaction des offres d'acquisition ou de vente formulées : elles doivent contenir l'ensemble des conditions puisqu'il est fréquent que la collectivité décide de la vente ou de l'acquisition au vu de l'offre émise.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Propositions

- Mentionner l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires dans la délibération et dans l'offre d'achat.
- Ne serait-il pas plus sécurisant que l'organe délibérant décide la conclusion de promesses de vente entièrement rédigées – contenant l'ensemble des conditions sur lesquelles les parties se sont accordées – et qui seraient annexées à la délibération ?

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Le maire n'a en la matière que le pouvoir d'exécuter, c'est-à-dire en pratique le pouvoir de signer l'acte aux conditions arrêtées par le conseil municipal (CGCT, art. L. 2122-18).

Les contrats passés par le maire - et reçus par le notaire - doivent donc reproduire très exactement les conditions arrêtées par le conseil municipal.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



1. Le contenu des délibérations autorisant les acquisitions ou cessions d'immeubles.

Sous quelles conditions une substitution d'acquéreur est-elle possible ?

Puisque l'acte de vente signé par le maire doit reproduire les conditions arrêtées par le conseil municipal, en pratique, cela signifie que la vente doit être régularisée au profit de l'acquéreur désigné par le conseil municipal sauf hypothèse où la délibération prévoyait expressément une faculté de substitution.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

La saisine préalable du service des domaines – aujourd'hui, la Direction de l'immobilier de l'Etat – est obligatoire dans un certain nombre d'opération.

La consultation de ce service est destinée à permettre d'évaluer la valeur vénale d'un bien.

Une fois saisi, le service des domaines dispose d'un délai d'un mois pour se prononcer. Passé ce délai, l'organe délibérant peut valablement décider l'opération sans l'avis.

L'organe délibérant doit décider l'opération au vu de l'avis.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

Le service des domaines doit être sollicité pour :

- Les acquisitions et les prises à bail : CGCT, art. L. 1311-9 à L.1311-12. Seuil de consultation : 180 000 € pour les acquisitions et 24.000 € annuel TTC pour les baux (cf. arrêté du 5 décembre 2016).
- Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers : CGCT, art. L. 2241-1 al. 3 (uniquement pour les communes de plus de 2000 habitants), L. 3213-2 al. 1^{er}, L. 4221-4 al.1^{er} et L. 5211-37 al. 1^{er}. Pas de seuil de consultation.
- Les échanges : CGPPP, art. L. 3222-2. Ce sont les règles applicables en matière de cessions qui s'appliquent .

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

Portée de l'avis

L'avis de valeur du service des domaines est **un avis simple**. L'organe délibérant peut donc décider de s'en affranchir.

Il doit être préalable à la délibération décidant de l'opération immobilière.

Attention, les personnes publiques sont tenues de respecter les principes :

- d'interdiction des libéralités publiques (acquisition...)
- d'incessibilité des biens publics à vil prix

Remarque : l'avis sert de base au contrôle effectués par :

- Les services de la préfecture (contrôle de légalité)
- Le juge administratif (contentieux administratif)
- Le juge des comptes (CRC : contrôle budgétaire)

Conclusion : il faut une solide motivation pour s'affranchir de l'avis.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

Durée de l'avis

Aucun texte ne fixe une durée de validité pour l'avis formulé par le service des domaines, tant en matière d'acquisitions que de cessions immobilières réalisées par une collectivité territoriale.

La pratique démontre que les avis du service des domaines contiennent le plus souvent un délai de validité.

Nota : L'avis du service des domaines doit être en cours de validité au moment où la vente est formée, peu importe qu'il ne le soit plus au jour de la signature de l'acte notarié.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

Exemple jurisprudence d'un « bon avis »

CAA Douai, 9 février 2021, Commune d'Herlies, n° 19DA02146.

« 6. Il ressort des termes du procès-verbal de la délibération en litige que l'offre d'achat de la parcelle cadastrée ZH 44, faite par la société BC-Neoximo le 6 août 2016, a été actualisée pour être portée de la somme de 351 000 euros, annoncée lors de la présentation initiale de son offre en septembre 2015, à la somme de 401 000 euros net vendeur et que le service de l'Etat compétent a fixé la valeur vénale de ce bien à 592 000 euros, " hors frais de démolition et de dépollution ". Le coût de de la dépollution et du désamiantage de ce même bien a été évalué à 225 000 euros, montant que M. et Mme D... contestent sans établir qu'il serait excessif.

7. Dans ces conditions, le prix de la cession autorisée par la délibération du 27 septembre 2016 ne peut être regardé comme ayant été inférieur à sa valeur. »

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

Absence d'avis des domaines ou avis des domaines périmé

Un défaut d'avis des domaines ou l'adoption d'une délibération prise au vu d'un avis des domaines « périmé » ne conduit pas nécessairement, en cas de recours en annulation formé dans un délai de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la délibération par un tiers ayant un « intérêt à agir » (il peut s'agir d'un contribuable local ou d'un élu, le plus souvent, d'opposition), à l'annulation de la délibération.

Le Conseil d'Etat a fait application à ce vice de procédure de la jurisprudence Danthony destinée à limiter les cas d'annulation des actes administratifs pour des vices « mineurs » de forme ou de procédure (CE, ass., 23 déc. 2011, n° 335033).

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



2. L'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine).

Quelles conséquences sur l'acte de vente ?

Dans l'arrêt Commune d'Uchaux du 29 décembre 2014, le Conseil d'Etat a énoncé que l'annulation d'un acte administratif « *détachable* » d'un contrat de vente immobilière doit conduire à l'annulation de ce contrat si « *eu égard à la nature de cette illégalité et à l'atteinte que l'annulation ou la résolution du contrat est susceptible de porter à l'intérêt général, il y a lieu d'enjoindre à la personne publique de saisir le juge du contrat afin qu'il tire les conséquences de l'annulation de l'acte détachable* » (CE, 29 décembre 2014, Commune d'Uchaux, n° 372477).

Le juge ne prendra une telle décision que dans le cas où le vice de légalité entachant l'acte administratif détachable annulé peut être regardé comme étant « *d'une particulière gravité* ».

Or, sauf circonstances particulières, un tel vice de procédure (la potentielle péremption de l'avis des domaines) ne nous semble pas pouvoir être regardé comme étant d'une gravité suffisante pour conduire le juge administratif à enjoindre la collectivité publique de saisir le juge judiciaire pour qu'il annule le contrat.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



3. Le caractère exécutoire et définitif des délibérations

L'acquisition du caractère exécutoire des délibérations

Pour les actes devenus exécutoires **avant le 1^{er} juillet 2022** (Article L. 2131-1 du CGCT - ancienne rédaction) :

- Pour les actes individuels : notification et transmission au préfet.
- Pour les actes réglementaires : affichage ou publication et transmission au préfet.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



3. Le caractère exécutoire et définitif des délibérations

L'acquisition du caractère exécutoire des délibérations

Après le 1^{er} juillet 2022 (Art. L. 2131-1 du CGCT) :

Le caractère exécutoire des actes individuels

Aucune modification, l'acte entrera en vigueur dès sa notification à l'intéressé et sa transmission au préfet (s'il fait partie des actes devant être transmis).

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



3. Le caractère exécutoire et définitif des délibérations

L'acquisition du caractère exécutoire des délibérations

Après le 1^{er} juillet 2022 (Article L. 2131-1 du CGCT) :

Le caractère exécutoire des actes réglementaires ou des actes ni réglementaires ni individuels des communes de plus de 3500 habitants

Ils devront être publiés sous forme électronique (et non plus affichés) et transmis au contrôle de légalité (s'ils font partie de la liste des actes devant être transmis).

En cas d'urgence, un affichage « ordinaire » pourra remplacer la publication « électronique ». Toutefois, le délai de recours des tiers ne commencera qu'une fois cette publication « électronique » effectuée.

ATELIER N° 1 : DU PROJET DE LA COLLECTIVITÉ À LA SIGNATURE DE L'ACTE



3. Le caractère exécutoire et définitif des délibérations

L'acquisition du caractère exécutoire des délibérations

Après le 1^{er} juillet 2022 (Article L. 2131-1 du CGCT) :

Le caractère exécutoire des actes réglementaires ou des actes ni réglementaires ni individuels des communes de moins de 3500 habitants

Leurs organes délibérants devaient choisir, par délibération, entre :

- L'affichage
- La publication papier
- La publication « électronique »

Rappel : Acte exécutoire ≠ Acte définitif

Il est possible de signer l'acte autorisé par la délibération (acquisition, aliénation...) dès qu'elle est devenue exécutoire.

Une délibération ne devient définitive qu'à l'expiration des délais de recours ouverts à son encontre.



ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

1. La procédure de déclassement.
2. Les promesses de vente sous condition suspensive de déclassement.
3. La vente d'un bien du domaine public routier.
4. La vente et l'échange d'un chemin rural.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure de déclassement

- ▶ La procédure « ordinaire » de sortie d'un bien du domaine public est codifiée, depuis le 1^{er} juillet 2006, à l'article L. 2141-1 du CGPPP : « *un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, **qui n'est plus affecté** à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de **l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement*** ».
- ▶ La sortie d'un bien du domaine public nécessite une double opération La **désaffectation** : « *la dépendance du domaine public doit faire l'objet d'une désaffectation dans les faits. Le bien n'est effectivement plus affecté à l'usage direct du public ou à un service public : le bâtiment est fermé, les voies ferrées ne sont plus praticables, l'équipement public est détruit, etc. Autrement dit, le bien ne satisfait plus à la condition essentielle de la domanialité publique, celle de l'affectation* » (C. Chamard-Heim).
- ▶ Le **déclassement** : Le déclassement est obligatoire (CE, 24 juin 2009, n° 298960). Il doit revêtir un caractère exprès pour permettre le transfert du bien du domaine public au domaine privé (CE, 7 mai 2012, n° 342107).

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure de déclassement

- ▶ **Chronologie** : la désaffectation matérielle doit obligatoirement précéder le déclassement juridique. Si tel n'est pas le cas, le déclassement juridique est inefficace. Le bien demeure dans le domaine public et reste frappé d'inaliénabilité.
- ▶ Le Conseil d'Etat a jugé que « *la circonstance qu'une dépendance du domaine public ne puisse être cédée sans avoir fait l'objet d'une décision expresse de déclassement ne fait pas obstacle à ce que **le conseil municipal décide par une même délibération de déclasser et de céder une telle dépendance*** ». (CE, 15 juin 1998, n° 171328, Wallerich. Voir également en ce sens : CE, 11 mai 2011, n° 324173, Commune de Vélizy-Villacoublay et CAA Bordeaux, 22 juin 2017, n° 15BX01245, Cne de Rodelle)

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



2. Les promesses de vente sous condition suspensive de déclassement.

La possibilité de conclure des promesses de vente sur les biens du domaine public (CGPPP, art. 3112-4) :

- La désaffectation doit être décidée au jour de la promesse mais ses effets sont reportés à un délai défini par la personne publique.
- La promesse doit comprendre « *à peine de nullité [...] des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public* ». Par ailleurs, elle doit mentionner le délai à l'issu duquel la désaffectation doit intervenir.
- L'indemnisation du bénéficiaire est limitée.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La vente d'un bien du domaine public routier

Domaine public routier : L,141-1 et s. CVR

- La voie doit être affectée à la circulation publique. Une voie est affectée à la circulation publique en tant qu'elle est une « libre d'accès et gratuite » et ouverte à la circulation générale du public (S.Guérard, JCI Administratif, Fasc. 410-26 : voirie routière – Voies publiques communales, 29 Juillet 2013, §7). A *contrario*, le Conseil d'Etat a refusé cette qualification pour une impasse desservant trois riverains, du fait de l'absence de son affectation à la circulation publique (CE, 19 mai 2003, Commune La Foye-Monjault c/ Le Clainche, n° 246535).
- Pour intégrer le domaine public routier une voie publique doit avoir fait l'objet d'un classement exprès dans le domaine public routier. Ex : pour la voirie communale, Art. L. 141-3 du code de la voirie routière : « *Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal (...)* »

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La vente d'un bien du domaine public routier

Procédure de déclassement du DP routier : L. 141-3 du CVR.

« le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. [...]. Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ».

Dès lors qu'une opération (en l'occurrence, une cession) « a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », une enquête publique préalable est nécessaire pour pouvoir déclasser un bien relevant du domaine public routier.

Dans ce cas, l'acte de « déclassement » pris par la commune n'a pas seulement pour effet de transférer le bien du domaine public « routier » (qui est effectivement un domaine public « spécial », affecté à la circulation publique) au domaine public « général » (qui relève de l'article L. 2111-1 du CGPPP). L'acte de déclassement a pour effet d'entraîner la sortie durable du bien du domaine public (et son incorporation dans le domaine privé du propriétaire public), sous réserve qu'il ne soit plus affecté à une utilité publique quelconque.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La vente d'un bien du domaine public routier

Problématique des délaissés de voirie : Certaines décisions jurisprudentielles laissent penser que le déclassement juridique n'est pas nécessaire lorsque le bien en question est un « délaissé de voirie ». La sortie du domaine public interviendrait, dans cette hypothèse, par simple « désaffectation matérielle » (CE, 27 septembre 1989, n°70653).

La notion de « délaissé de voirie » ne fait l'objet d'aucune définition légale. Il s'agit donc de déterminer son périmètre exact par l'analyse des textes et de la jurisprudence.

Pour qu'un bien puisse être considéré comme un « délaissé de voirie », il faut naturellement qu'il ait, à une époque, constitué une dépendance du domaine public routier, soit en raison de son affectation à la circulation terrestre, soit par application de la théorie de l'accessoire. Les textes permettent de considérer que les « délaissés de voirie » comprennent :

- les terrains situés en retrait des alignements régulièrement fixés (D. n° 64-262, 14 mars 1964, relatif aux caractéristiques techniques, aux alignements, à la conservation et à la surveillance des voies communales, art. 15 ancien : JO 22 mars 1964, p. 2643) ;
- les anciens terrains du domaine public routier ayant fait l'objet d'une modification de l'alignement (Code de la voirie routière, art. L. 112-8), dans le cadre d'une rectification du tracé de la voie.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La vente d'un bien du domaine public routier

Pour H. De Gaudemar (H. De Gaudemar, « Absence de déclassement implicite. Refus de déclassement de régularisation », JCP A n° 43-44, 31 octobre 2022, 2298.) : « En toute rigueur, le formalisme conditionnant la sortie d'un bien du domaine public n'est rien de plus que l'exigence d'un « acte administratif constatant son déclassement » pour reprendre les termes de l'article L. 2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. (...). C'est en ce sens que peut se comprendre la jurisprudence sur les délaissés de voirie. S'ils ne font plus partie du domaine public, à compter du changement de tracé de la voie ou de l'ouverture d'une voie nouvelle, c'est à raison des actes ayant décidé de la rectification de la voirie ou de l'ouverture de la voie nouvelle qui emportent déclassement de l'ancien tracé ou de l'ancienne voirie concomitamment au classement du nouveau tracé ou de la nouvelle voie ».

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La vente d'un bien du domaine public routier

Par conséquent :

- ① Aucun acte de déclassement n'est nécessaire pour faire sortir un « délaissé de voirie » du domaine public, dès lors que la désaffectation matérielle du bien a été entérinée à l'occasion d'une **rectification juridique** du tracé de la voie, par modification du plan d'alignement (qui, pour rappel, ne peut être modifiée que par délibération du conseil municipal).
- ② La rectification du tracé de la voie par la réalisation d'un simple alignement individuel à l'aide d'un document d'arpentage est insuffisante.
- ③ Dès lors, le simple changement de tracé de la voie ou l'ouverture d'une voie nouvelle sans modification expresse de l'alignement n'a pas pour effet d'entraîner la sortie d'un bien du domaine public routier. Un acte de déclassement juridique s'impose, précédé, le cas échéant, d'une enquête publique (en cas d'atteinte aux fonctions de circulation ou desserte).

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Chemin rural : Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), Art. L. 161-1 : « *les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales* ». Ils font partie du domaine privé de la commune.

Trois conditions cumulatives :

- le chemin doit être affecté à l'usage du public. Art. L.161-2 CRPM : « *l'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale* ».
- ne pas être classé comme voie communale
- doit appartenir à la commune

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

La procédure spécifique d'aliénation des chemins ruraux « désaffectés » : Art. L. 161-10 et L. 161-10-1 du code rural : enquête publique et purge du droit de priorité des riverains.

« Lorsqu'un chemin rural cesse d'être affecté à l'usage du public, la vente peut être décidée après enquête par le conseil municipal, à moins que les intéressés groupés en association syndicale conformément à l'article L. 161-11 n'aient demandé à se charger de l'entretien dans les deux mois qui suivent l'ouverture de l'enquête.

Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenant à leurs propriétés.

Si, dans le délai d'un mois à dater de l'avertissement, les propriétaires riverains n'ont pas déposé leur soumission ou si leurs offres sont insuffisantes, il est procédé à l'aliénation des terrains selon les règles suivies pour la vente des propriétés communales ».

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Procédure de désaffectation

Avant la loi : la jurisprudence avait admis que la désaffectation d'un chemin rural puisse être décidée par le conseil municipal, malgré le fait que le chemin était toujours utilisé par le public (CAA Nantes, 22 sept. 2020, n° 20NT01144).

Après la loi (Code rural, art. L. 161-2) : L'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale. Lorsqu'elle est ainsi présumée, cette affectation à l'usage du public ne peut être remise en cause par une décision administrative.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Procédure de désaffectation

CAA Versailles, 29 avril 2025, n° 23VE00943, Inédit au recueil Lebon

- D'une part, « *la seule circonstance que le chemin rural serait effectivement emprunté par le requérant [le requérant étant un agriculteur] pour accéder à sa parcelle agricole n'est pas de nature à faire regarder ce chemin comme affecté à la circulation générale et continue* ».
- D'autre part, la circonstance que ce chemin, qui est matériellement une impasse, serve aux riverains (par ailleurs acquéreurs) pour accéder à leur propriété (ce chemin étant d'ailleurs entretenus par ces derniers) ne suffit pas également à considérer que ce chemin est toujours affecté à l'usage du public.

ATELIER N° 3 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Procédure de désaffectation

CAA Versailles, 29 avril 2025, n° 23VE00943, Inédit au recueil Lebon

Conséquences : Autrement dit, la circonstance qu'un chemin rural soit emprunté uniquement par un riverain (ou plusieurs) n'est pas suffisante pour considérer qu'il est affecté à l'usage du public. L'affectation à l'usage du public devrait donc être comprise comme une affectation plus large (randonneurs, habitants autre que des riverains...). Sa cession peut donc être décidée par le conseil municipal, sous réserve du respect des autres conditions.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Précisions sur la purge du droit de priorité des riverains

Cette purge est obligatoire : art. L. 161-10 du C. rural.

La notion de riverain : « *tout propriétaire qui possède au moins une parcelle contiguë au chemin rural, alors même que le chemin n'est pas une voie d'accès à sa propriété* » (CE, 20 novembre 2013, Commune de Royère-de-Vassivière, n° 361986). Par conséquent, chaque riverain qui possède une parcelle contiguë avec la voirie routière, alors même qu'il n'a pas d'accès sur cette voie doit bénéficier du droit de priorité.

► **Cass., 3e civ., 11 mai 2017, n° 16-12236** : dans cet arrêt, la Cour de cassation décide que « *le notaire n'a pas à vérifier la régularité d'une délibération du conseil municipal purgée de tout recours. Est donc irrecevable une action en nullité de la vente de ce chemin fondée sur le moyen de l'oubli du respect des règles d'aliénation imposées par l'article L. 161-10 du Code rural et de la pêche maritime* ».

Dès lors : l'action en nullité contre la vente est subordonnée à la recevabilité de l'action contre la délibération.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Précisions sur la purge du droit de priorité des riverains

Initialement : une décision du **CE du 6 décembre 1993**, n° 82533 précisait : « *la délibération portant déclassement de certaines portions de chemins ruraux a été affichée à partir du 27 septembre 1982, que cette délibération n'ayant pas à être notifiée au requérant, son affichage [...] faisait courir le délai de recours contentieux...* ». On considérait donc qu'il ne s'agissait pas d'une décision individuelle.

Évolution : **CE, 5 juillet 2022**, n° 459683 : « *le délai de recours contentieux contre une décision d'aliénation de parcelles supportant un chemin rural après sa désaffectation ou de parcelles supportant des voies du domaine public routier après leur déclassement ne peut courir, pour les propriétaires riverains qui doivent être mis en demeure d'acquérir ces parcelles en application des dispositions citées au point 3, qu'à compter de la date à laquelle la décision d'aliénation leur a été notifiée, peu important que cette décision ait été par ailleurs publiée ou affichée* ».

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Précisions sur la purge du droit de priorité des riverains

Le juge rappelle toutefois que le recours doit être exercé dans le délai raisonnable tel qu'il a été posé par la jurisprudence Czabaj (CE, 13 juillet 2016, n° 387763, renouvelée depuis, notamment CE, 16 déc. 2019, n° 419220 en matière de DPU). **Ce délai est d'une année.**

En pratique :

- Il est absolument impératif de purger le droit de priorité des riverains préalablement à la vente d'un chemin rural ;
- Il est possible d'autoriser la vente au profit de M. X., sous condition suspensive de non-exercice du droit de priorité des propriétaires riverains.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Bilan de la procédure de vente d'un chemin rural :

1. Le chemin doit être matériellement désaffecté (chemin inutilisé ou inaccessible) ;
2. Une enquête publique doit être réalisée (15 jours) ;
3. Le maire doit purger le droit de priorité des riverains (LRAR, délibération annexée, 1 mois pour répondre) ;
4. Le conseil municipal décide la vente.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Art. L 161-10-2 du Code rural : Possibilité d'échanger tout ou partie d'un chemin rural pour modifier son tracé ou son emprise (Code rural, art. L. 161-10-2)

- L'acte d'échange comporte des clauses destinées à garantir la continuité du chemin ;
- L'échange respecte, pour le chemin créé, la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin remplacé ;
- Information préalable obligatoire du public (affiche pendant un mois du des plans du dossier et d'un registre en mairie).

Pas de purge du droit de priorité des riverains dans la procédure de l'échange.

ATELIER N° 2 : LES TECHNIQUES DE CESSION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



4. La vente et l'échange d'un chemin rural

Procédure de recensement des chemins ruraux

Art. L 161-6-1 du code rural : « *Le conseil municipal peut, par délibération, décider le recensement des chemins ruraux situés sur le territoire de la commune. Cette délibération suspend le délai de prescription pour l'acquisition des parcelles comportant ces chemins.*

La suspension produit ses effets jusqu'à la délibération arrêtant le tableau récapitulatif des chemins ruraux, prise après enquête publique réalisée en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Cette délibération ne peut intervenir plus de deux ans après la délibération prévue au premier alinéa ».



ATELIER N° 3 : LES TECHNIQUES D'ACQUISITIONS DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »
2. La prescription acquisitive
3. La procédure d'alignement

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Biens sans maître : rappels

Il existe deux catégories de biens sans maître :

- Les biens « proprement » sans maître
- Les biens « présumés » sans maître

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite loi « 3 DS » est venue modifier la procédure des biens sans maître

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Les biens « proprement » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 1°)

- **Avant la loi** : font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- **Après la loi** : ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465 A du code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

ATELIER N° 3 : LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Les biens « proprement » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 1°)

Procédure d'incorporation (Circulaire du 8 mars 2006 n° NOR MCT/B/06/00026C) :

- Enquête destinée à s'assurer que le bien en cause a effectivement appartenu à une succession et que ni les héritiers, ni les légataires, ni l'Etat, n'ont acquis la propriété des biens du défunt. L'enquête peut être faite en interrogeant les notaires, le fichier immobilier, les généalogistes...
- Malgré l'article 713 du Code civil : délibération d'incorporation dans le patrimoine de la commune.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Les biens « présumés » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 2°)

Définition : « *des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers* ».

- **Avant la loi, deux catégories** : immeubles bâtis (assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties) et immeubles non-bâtis (assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties).
- **Après la loi, une seule catégorie** : immeubles bâtis et non bâtis.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Les biens « présumés » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 2°)

Définition : « *des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers* ».

Procédure d'appropriation simplifiée :

- Suppression de la procédure complexe d'incorporation des immeubles non-bâtis (obligeant le préfet à tenir un rôle de ces biens) ;
- Unification de la procédure d'incorporation (bâtis, non-bâtis).

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Les biens « présumés » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 2°)

Définition : « *des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers* ».

Procédure d'appropriation simplifiée :

- Arrêté du maire (affiché et notifié au dernier domicile connu du propriétaire) ;
- 6 mois ;
- Délibération d'incorporation ;
- Arrêté du maire constatant l'incorporation.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



1. La procédure d'acquisition des biens « sans maître »

Procédure de restitution des biens sans maître (CGPPP, art. L. 2222-20)

Si le véritable propriétaire refait surface et que les conditions requises pour incorporer le bien dans le patrimoine de la commune n'étaient pas remplies : restitution possible.

Unification de la procédure pour tous les biens sans maître (« proprement » et « présumés »)

Attention :

- Si la restitution n'est pas possible : dommages et intérêts ;
- La restitution est subordonnée : au paiement des charges éludées (biens « présumés sans maître ») et au remboursement des dépenses de conservation engagées par la commune.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



2. La prescription acquisitive

Cette question a fait débat pendant des années (même si, pour notre part, nous avons toujours admis qu'une collectivité locale invoque la prescription acquisitive). Il est vrai que malgré une jurisprudence qui admettait ce mode d'acquisition et que l'on pouvait penser bien établie, il a fallu intégrer au débat deux paramètres :

- d'une part, plusieurs réponses ministérielles sont venues jeter le trouble, en refusant aux communes la possibilité d'acquérir par prescription au motif que ce mode d'acquisition n'était pas expressément mentionné par le CGPPP (cf RM n° 93233 JOAN 22 mars 2011, p. 2727 ou RM n° 16106 JO S 8 mars 2012, p. 643) ;
- d'autre part, l'article 2227 du code civil - qui disposait que « *l'Etat, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer* » et en application duquel il a toujours été admis que les communes pouvaient se prévaloir de l'usucapion - a malencontreusement disparu du code civil suite à la réforme de la prescription en matière civile, opérée par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



2. La prescription acquisitive

Cass., 3^e civ., 4 janv. 2023, n° 21-18.993.

La Cour de cassation confirme ici, dans un arrêt publié au bulletin, que la prescription acquisitive continue de bénéficier aux personnes publiques, dans les conditions du droit commun, c'est-à-dire au terme d'une possession trentenaire publique, paisible, non équivoque, et à titre de propriétaire, ainsi qu'il résulte des articles 2261 et 2272 nouveaux du Code civil.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La procédure d'alignement

Art. L. 112-1 du Code de la voirie routière : « *l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine* ».

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La procédure d'alignement

A ce titre, l'alignement constitue un mode de transfert forcé de propriété reconnu conforme à la Constitution (Cons. const., 2 déc. 2011, déc. n° 2011-201 QPC, Cts D).

L'article L. 112-2 du Code de la voirie routière dispose en effet que *« la publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine. Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment. Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation »*.

ATELIER N° 3: LES TECHNIQUES D'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES



3. La procédure d'alignement

Conséquence de l'alignement :

- **Les biens privés non bâtis** compris dans le périmètre du plan d'alignement ont été transféré, par la publication du plan, en pleine propriété à la commune. Il est donc impossible de régulariser une vente portant sur ces biens puisque la commune en est déjà propriétaire. Il importe toutefois qu'un accord amiable soit conclu entre la commune et les propriétaires privés pour fixer une indemnité, qui se calcule comme en matière d'expropriation. Elle doit donc couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain que supporte le propriétaire dont le bien a fait l'objet d'un transfert de propriété forcé au profit de la commune.
- **Les biens privés bâtis** compris dans le périmètre du plan d'alignement ne font pas l'objet d'un transfert de propriété d'office au profit de la commune. Ils sont cependant frappés d'une servitude de reculement. Cela implique, pour le propriétaire privé, l'interdiction d'édifier des constructions nouvelles sous peine d'avoir à les démolir sans indemnité le jour où le terrain sera incorporé à la voie publique. Il lui est également interdit d'effectuer des travaux confortatifs sur les immeubles existants. Il peut envisager uniquement des travaux d'entretien courant. Le transfert de propriété ne se fait que lorsque les bâtiments ont été démolis.



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

- 1. L'expédition des affaires courantes**
- 2. La survie des délibérations prises par l'ancienne majorité**
- 3. Les réflexes à l'installation : délégation de signature et de compétence**



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

1. L'expédition des affaires courantes

Il ne faut pas confondre deux notions distinctes :

- **La période de réserve électorale** : Période de 6 mois avant le scrutin qui interdit la communication et le financement par la commune de propagande électorale. Ces interdictions sont prévues par le code électorale (article 52-1 et suivants) et peuvent conduire à l'annulation de l'élection en cas de violation.
- **L'expédition des affaires courantes** : Le lien organique avec le mandat municipal : Le mandat de conseiller communautaire (EPCI à fiscalité propre) et de délégué (syndicats de communes et syndicats mixtes) est directement lié au mandat de conseiller municipal. Ainsi, le renouvellement des conseils municipaux en mars 2026 entraînera mécaniquement celui de ces instances.



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

1. L'expédition des affaires courantes

Un calendrier encadré :

En vertu des articles L. 5211-6 et L. 5211-8 du CGCT :

- le nouvel organe délibérant des EPCI et syndicats de communes doit se réunir au plus tard le vendredi de la 4^e semaine suivant l'élection des maires ;
- pour les syndicats mixtes, la règle est identique mais le délai court à partir de l'élection des présidents des EPCI membres, soit parfois près de deux mois après le dernier tour des municipales.

La période des affaires courantes s'ouvre entre :

- la perte du mandat municipal/intercommunal des élus siégeant au conseil communautaire ou au comité syndical
- et l'installation effective des nouvelles instances
(CE, 1er avril 2005, Commune de Villepinte, n° 262078 ; CE, 28 janvier 2013, Syndicat mixte Flandres Morinie, n° 358302).

Cette notion n'est pas définie par la loi, mais la jurisprudence la limite :

- aux décisions de gestion courante (le "tout-venant" administratif, actes préparés de façon routinière),
- et aux décisions présentant un caractère d'urgence.



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

1. L'expédition des affaires courantes

Un calendrier encadré :

Pour les communes, cette notion existe en cas d'annulation de l'élection (CAA Bordeaux, 7 avril 2016, n° 14BX01371) :

Les conseillers municipaux dont l'élection a définitivement été annulée peuvent seulement gérer les affaires courantes de la commune.

En effet, la commune doit bien fonctionner pendant cette intervalle de 8 jours, le temps que la délégation spéciale soit nommée (versement du traitement des agents publics, continuité des services publics...).



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

2. La survie des délibérations prises par l'ancienne majorité

Rappel :

Le Code Général des Collectivités Territoriales fait du maire l'autorité compétente pour exécuter les délibérations du conseil municipal :

- « *sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier : [...] de passer dans les mêmes formes les actes de vente, échange, partage, acceptation de dons ou legs, acquisition, transaction, lorsque ces actes ont été autorisés conformément aux dispositions du présent code* » (CGCT, art. L. 2122-21).
- « *les baux et les actes de vente sont passés par le maire au nom de la commune* » (CGCT, art. R. 2241-1).



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

2. La survie des délibérations prises par l'ancienne majorité

Une telle compétence résulte de la qualité de maire et non de la personne élue pour exercer de telles fonctions. En d'autres termes, l'exécution d'une délibération incombe au maire ès qualités, c'est-à-dire à raison de sa fonction d'exécutif, et non à Monsieur ou Madame le Maire pris en tant qu'individu.

C'est pour cette raison que le juge administratif se réserve la possibilité d'enjoindre à un maire d'exécuter une délibération adoptée par l'ancien conseil municipal (CAA Marseille, n° 10MA00562, 3 novembre 2011).



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET **ADMINISTRATION DE LA COMMUNE**

2. La survie des délibérations prises par l'ancienne majorité

Le nouveau maire ne pourrait refuser une telle exécution qui lui incombe de plein droit, en vertu des dispositions du CGCT, sous peine de voir la responsabilité de la commune engagée. En effet, « *si un maire refusait d'exécuter de sa propre initiative une décision du conseil municipal, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 2122-21 du CGCT, ce refus d'exécution serait susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, en particulier par le bénéficiaire de la vente qui aurait été [...] lésé* » (RM n°23917, JO AN du 26/11/2013, page : 12419).

Ainsi, une commune ayant consenti la vente d'un immeuble peut voir sa responsabilité engagée lorsqu'elle refuse de réitérer la vente à la suite d'un changement de maire . Le juge pourrait également enjoindre au maire, nouvellement élu, de procéder aux démarches nécessaires à la signature d'un acte d'acquisition ou de cession adopté par la précédente équipe municipale.



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

3. Les réflexes à l'installation : délégation de signature et de compétence

Les délégations du conseil municipal au maire (Art. L2122-22 du CGCT) :

Cette délégation prend fin à l'expiration du mandat du maire. Le nouveau conseil municipal devra donc de nouveau attribuer ces délégations au nouveau maire.



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

3. Les réflexes à l'installation : délégation de signature et de compétence

Les délégations du maire aux adjoints et conseillers municipaux (Art. L2122-18 du CGCT) :

En principe, la délégation prend fin à l'expiration du mandat du maire qui l'a donnée ou, en cas de démission du maire en cours de mandat, lors de l'élection du nouveau maire (Conseil d'État, 27 mars 1992, commune de Saint-Paul, n°101933).

La délégation prend également fin à la démission de l'adjoint ou du conseiller municipal en bénéficiant (réponse ministérielle à la question écrite n°10284 du sénateur Aubert GARCIA, publiée au JO Sénat du 4 mai 1995).



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

Nouveautés de la réforme du 21 mai 2025 (Loi du 21 mai 2025 visant à harmoniser le mode de scrutin aux élections municipales afin de garantir la vitalité démocratique, la cohésion municipale et la parité) :

- La loi généralise le scrutin de liste paritaire à l'ensemble des communes, indépendamment du nombre d'habitants. Le mode de scrutin des élections municipales appliqué dans les communes de 1 000 habitants et plus est étendu aux quelque 25 000 communes de moins de 1 000 habitants.
- Le mode de scrutin prévu dans les communes de 1 000 habitants et plus est, en revanche, un scrutin proportionnel de liste. Les listes doivent être paritaires et respecter une alternance femme/homme. Le passage à ce mode de scrutin implique le dépôt de listes de candidats et la suppression de la possibilité de panachage (c'est-à-dire rayer certains candidats ou les remplacer par d'autres).



ATELIER N° 4 : PERIODE ELECTORALE ET ADMINISTRATION DE LA COMMUNE

Nouveautés de la réforme du 21 mai 2025 (Loi du 21 mai 2025 visant à harmoniser le mode de scrutin aux élections municipales afin de garantir la vitalité démocratique, la cohésion municipale et la parité) :

Afin de tenir compte des spécificités des communes de moins de 1 000 habitants, la loi autorise le dépôt de listes incomplètes, mais fixe un seuil minimum de candidats par liste :

- 5 candidats dans les communes de moins de 100 habitants ;
- 9 candidats dans les communes de 100 à 499 habitants ;
- 13 candidats dans les communes de 500 à 999 habitants. Il s'agit d'une nouvelle strate intermédiaire créée par la loi.