

DTA_2207686_20250219.xml
2025-02-20

TA44
Tribunal Administratif de Nantes
2207686
2025-02-19
ATLANTIC JURIS
Décision
Excès de pouvoir
C
Rejet

2025-01-29
79772
2ème Chambre

Vu les procédures suivantes :

I - Par une requête et un mémoire, enregistrés les 13 juin et 30 janvier 2024 sous le n° 2207686, Mme A B, représentée par Me de Baynast, demande au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 2022052314 du 23 mai 2022 par laquelle le conseil municipal de la commune de Longeville-sur-Mer a autorisé son maire à signer avec la société Falène Immobilier et CAMS le compromis et l'acte de vente des parcelles cadastrées section AC n° 134 et AC n° 133 ;
2°) de mettre à la charge de la commune de Longeville-sur-Mer la somme de 2 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que les dépens.

Mme B soutient que :

- sa requête est recevable dès lors que cette délibération porte sur le chemin d'accès à la propriété et qu'elle est une contribuable locale ; au surplus, elle aurait été intéressée par l'acquisition de la parcelle cédée ;
- l'ensemble des propriétaires riverains n'a pas été mis en demeure d'acheter le chemin rural ;
- en l'absence d'une désaffectation du chemin, il ne peut être procédé à son aliénation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 23 novembre 2023 et le 27 février 2024, la commune de Longeville-sur-Mer, représentée par Me Tertrais, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de Mme B en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- en l'absence d'intérêt à agir, la requête est irrecevable ;
- aucun des moyens soulevés par Mme B n'est fondé.

II - Par une requête et des mémoires, enregistrés les 14 juin et 13 juillet 2022 et le 26 février 2024 sous le n° 2207865, M. C B et la société par actions simplifiée (SAS) B Finances, représentés par Me de Baynast, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération n° 2022052314 du 23 mai 2022 par laquelle le conseil municipal de la commune de Longeville-sur-Mer a autorisé son maire à signer avec la société Falène Immobilier et CAMS le compromis et l'acte de vente des parcelles cadastrées section AC n° 134 et AC n° 133 ;
2°) de mettre à la charge de la commune de Longeville-sur-Mer la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que les dépens.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable dès lors que la SAS B Finances envisageait d'acquérir la parcelle AC n° 134 avant que la commune de Longeville-sur-Mer ne le fasse et M. B est un contribuable local ;
- ils sont recevables à contester la légalité d'une délibération autorisant la signature d'un contrat privé quand bien même ils considéreraient que cette délibération aurait dû être précédée de mesures de publicité résultant des principes généraux de la commande publique ;
- alors que cette cession est en réalité un marché public, les règles de publicité et de mise en concurrence n'ont pas été respectées.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 novembre 2023, la commune de Longeville-sur-Mer, représentée par Me Tertrais, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de M. B et de la SAS B Finances en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à supposer que la qualification de l'opération par les requérants de contrat de la commande publique soit retenue, la requête dirigée contre la délibération autorisant la passation du contrat est irrecevable ;
- la SAS B Finances n'invoque aucun intérêt à agir contre la délibération en ce qu'elle autorise la vente de la parcelle AC n° 133 ; elle n'a jamais entrepris de démarche auprès d'elle pour acquérir la parcelle AC n° 134 ;
- la qualité de contribuable communal ne donne intérêt à agir que dans le cas où la décision contestée entraîne des dépenses pour la collectivité territoriale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;
- le contrat passé n'est pas un marché public.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de la commande publique ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code rural et de la pêche maritime ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 29 janvier 2025 :

- le rapport de M. Jégard,
- les conclusions de M. Simon, rapporteur public,
- les observations de Me Lenfant substituant Me de Baynast, représentant les consorts B et la société B Finances,
- et les observations de Me Gobé substituant Me Tertrais, représentant la commune de Longeville-sur-Mer.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération n° 2022052314 du 23 mai 2022, le conseil municipal de la commune de Longeville-sur-Mer a autorisé son maire à vendre les parcelles cadastrées AC n° 134 et AC n° 133, d'une surface respective de 5 195 m² et 216 m², à la société Falène Immobilier et CAMS dans le but qu'un lotissement y soit construit. Le prix a été fixé à 35 euros par m² ainsi que la dation d'un immeuble locatif dont la valeur est estimée à 160 000 euros, soit un montant total de 349 385 euros. Par sa requête n° 2207686, Mme A B demande l'annulation de cette délibération. Par leur requête n° 2207865, M. C B et la société par actions simplifiée (SAS) B Finances demandent également l'annulation de cette délibération.

Sur la jonction :

2. Les requêtes visées ci-dessus sont dirigées contre la même délibération et présentent à juger des questions connexes. Il y a lieu de les joindre pour statuer par un seul jugement.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

3. D'une part, aux termes de l'article L. 2 du code de la commande publique : " Sont des contrats de la commande publique les contrats conclus à titre onéreux par un acheteur ou une autorité concédante, pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services, avec un ou plusieurs opérateurs économiques. / Les contrats de la commande publique sont les marchés publics et les concessions définis au livre Ier de la première partie, quelle que soit leur dénomination. Ils sont régis par le présent code et, le cas échéant, par des dispositions particulières ". D'autre part, selon l'article L. 1111-1 du même code : " Un marché est un contrat conclu par un ou plusieurs acheteurs soumis au présent code avec un ou plusieurs opérateurs économiques, pour répondre à leurs besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services, en contrepartie d'un prix ou de tout équivalent ".

4. D'autre part, aux termes de l'article L. 300-5-1 du code de l'urbanisme : " Lorsque le concessionnaire n'est pas soumis au code de la commande publique, les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par lui pour l'exécution de la concession sont soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence définie par décret en Conseil d'Etat ".

5. Enfin, aux termes de l'article L. 3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques : " Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics cèdent leurs immeubles ou leurs droits réels immobiliers, dans les conditions fixées par le code général des

collectivités territoriales ". L'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales dispose : " Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune () / () / 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. () ".

6. Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose aux collectivités locales de faire précéder la simple cession d'un immeuble du domaine privé de mesures de publicité et d'organiser une mise en concurrence des acquéreurs éventuels. Toutefois, la conclusion par ces personnes publiques de contrats emportant cession d'un immeuble de leur domaine privé dont l'objet principal est de confier à un opérateur économique la réalisation de travaux en vue de la construction, selon des spécifications précises imposées par lesdites personnes publiques, d'ouvrages qui, même destinés à des tiers, répondent à un besoin d'intérêt général défini par lesdites collectivités, est soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence résultant des principes généraux du droit de la commande publique.

7. En premier lieu, contrairement à ce que soutiennent M. B et la SAS B Finances, la délibération attaquée qui porte sur une promesse de vente ne constitue ni un marché public, en l'absence de prix, ou un contrat de la commande publique au sens des dispositions des dispositions citées au point 3, ni une opération d'aménagement au sens des dispositions citées au point 4, le compromis se bornant à poser comme condition suspensive la nécessité pour l'acquéreur d'obtenir un permis d'aménager sans autre précision. Dès lors, le moyen tiré de ce que la délibération attaquée n'a pas été prise conformément à la procédure prévue par le code de la commande publique doit être écarté.

8. En deuxième lieu, d'une part aux termes de l'article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ".

9. D'autre part, aux termes de l'article L. 161-1 du code rural et de la pêche maritime dans sa rédaction en vigueur à la date de la délibération attaquée : " 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 ". Aux termes de l'article L. 161-2 du même code : " 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. / () ". L'article L. 161-10 de ce code énonce : " 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 attenants à leurs propriétés. / () "

10. Il ressort des plans cadastraux que la parcelle cadastrée AC n° 134 se situe derrière celle des consorts B. Elle est accessible au moyen d'une servitude de passage, au sens des dispositions de l'article 682 du code civil, citées au point 8. Cette parcelle a été acquise par la commune de Longeville-sur-Mer auprès de personnes privées à l'issue de la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2021, soit moins de cinq mois avant la délibération attaquée. Il ne ressort pas des pièces du dossier que la servitude permettant l'accès à cette parcelle aurait été affectée à l'usage du public pendant cette courte période et, s'agissant plus particulièrement de la présomption posée par l'article L. 161-2 du code rural et de la pêche maritime, il ne ressort pas des pièces produites à l'instance par Mme B qu'elle serait utilisée comme voie de passage ni que la commune de Longeville-sur-Mer aurait mis en place des actes réitérés de surveillance ou de voirie. Il suit de là que cette servitude ne constitue pas un chemin rural au sens des dispositions de l'article L. 161-1 du code rural et de la pêche maritime et que le moyen tiré de ce que la procédure prévue par l'article L. 161-10 du même code pour procéder à son aliénation n'aurait pas été respectée est inopérant.

11. En quatrième lieu, en l'absence d'affectation au public de la servitude de passage, le moyen tiré de ce que le chemin n'aurait pas été désaffecté est inopérant.

12. Enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que la cession de parcelles en litige aurait pour conséquence de mettre fin aux servitudes d'accès aux parcelles n° 649 et 651.

13. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions aux fins d'annulation présentées par les consorts B doivent être rejetées, sans qu'il soit besoin d'examiner les fins de non-recevoir opposées en défense.

Sur les frais liés au litige :

14. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Longeville-sur-Mer les sommes demandées par les consorts B sur ce fondement. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de Mme B, de M. B et de la SAS B Finances une somme de 500 euros chacun au titre des frais d'instance de la commune de Longeville-sur-Mer.

D E C I D E :

Article 1er : Les requêtes de Mme B, de M. B et de la SAS B Finances sont rejetées.

Article 2 : Mme B, M. B et la SAS B Finances verseront à la commune de Longeville-sur-Mer une somme de 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à Mme A B, à M. C B, à la SAS B Finances et à la commune de Longeville-sur-Mer.

Délibéré après l'audience du 29 janvier 2025, à laquelle siégeaient :

Mme Rimeu, présidente,

M. Jégard, premier conseiller,

Mme El Mouats-Saint-Dizier, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 19 février 2025.

Le rapporteur,

X. JÉGARD La présidente,

S. RIMEU

La greffière,

P. LABOUREL

La République mande et ordonne au préfet de la Vendée en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

La greffière,

2 et 2207865