# Vente d'un bien du domaine privé. Engagement de l'acquéreur non tenu. Annulation de la vente

## Revue - Vie Communale

### Source - JO AN - JO Sénat

**1.** Aux termes de l’article L 2241-1 du CGCT, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

Dans ce cadre, il est seul compétent pour se prononcer sur les éléments essentiels d’une vente que sont son objet, son prix et l’identité de l’acquéreur (CAA Marseille, 3 juillet 2008, [n° 07MA03520](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000019464395)). Les ventes du domaine privé de la commune sont régies par le code civil, notamment son article 1583 selon lequel 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 ».

En application de cet article, « la délibération d’un conseil municipal autorisant, décidant ou approuvant la cession d’un bien de son domaine privé 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 » (CAA Nantes, 11 juin 2021, [n° 20NT02617](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000043647887)).

Quand ces éléments sont réunis et que la délibération ne prévoit donc pas une condition suspensive de transfert de propriété, « le conseil municipal [ne peut] légalement décider de rapporter son accord » et cela, même si l’acquéreur ne paie pas le prix (CE, 15 mars 2017, [n° 393407](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000034205964)).

**2.**Ainsi, le conseil municipal ne pourra pas revenir sur sa délibération au motif que l’acquéreur a manqué à son engagement d’aménager une crèche dans le bâtiment dont il est devenu propriétaire.

Dans ce cas, la commune doit saisir le juge judiciaire pour faire constater ce manquement et obtenir, le cas échéant, l’annulation ou la résolution de la vente. L’absence de création de la crèche peut toutefois être un motif d’annulation de la délibération, sans que la commune ne soit dispensée de saisir le juge judiciaire, si le projet de crèche a constitué la contrepartie d’une minoration du prix par rapport à celui du marché.

En effet, le conseil municipal ne peut céder un élément du patrimoine de la commune à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d’intérêt privé que si la cession est justifiée par des motifs d’intérêt général et comporte des contreparties suffisantes (CE, 3 novembre 1997, [n° 169473](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000007953197)). Il s’agit d’une exigence constitutionnelle (Cons. const., 17 décembre 2010, [n° 2010-67/86 QPC](https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2010/201067_86QPC.htm)).

Le Conseil d’Etat a précisé que pour se prononcer sur la légalité de la délibération, le juge vérifie le motif d’intérêt général et « l’effectivité » des contreparties (CE, 14 octobre 2015, [n° 375577](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000032629957)).

Il découle de l’absence de création d’une crèche la disparition de la fin d’intérêt général et de la contrepartie, ce qui rend illégale la délibération ayant consenti un rabais sur le prix du bâtiment (annulation d’une délibération comprenant un prix inférieur à la valeur du bien sans contrepartie : CAA Marseille, 30 mai 2022, [n° 20MA03353](https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000045842833)) (*JO* Sénat, 16.03.2023, question n° 05359, p. 1858).