



Cession du domaine privé avec rabais : effectivité des contreparties d'intérêt général

Fiche pratique publié le **01/09/2023**, vu **930 fois**, Auteur : [Maître Vincent GUISO](#)

Une réponse ministérielle fait le point sur les recours dont dispose une Commune confrontée à un cocontractant indélicat à qui est cédé un terrain en dessous de la valeur du marché moyennant une contrepartie d'intérêt général.

Une réponse ministérielle (Rep. Min. JO Sénat 30.03.2023 p. 2168) fait le point sur les recours dont dispose une Commune confrontée à un cocontractant indélicat à qui est cédé un terrain en dessous de la valeur du marché moyennant une contrepartie d'intérêt général.

Le principe est connu et entériné tant par le Conseil d'Etat que par le Conseil Constitutionnel : 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 ; Cons. Const. 17 décembre 2010, n° 2010-67 QPC).

Que faire lorsque, la cession ayant été autorisée à un tarif inférieur à celui du marché, l'acheteur ne réalise pas le projet d'intérêt général.

Première hypothèse : la vente n'a pas encore été conclue.

Dans ce cas de figure, le Conseil municipal peut retirer sa délibération à deux conditions cumulatives: le retrait doit intervenir dans les 4 mois de la décision initiale, et la délibération ne doit pas prévoir de garantie effective de réalisation des contreparties (CE 14 octobre 2015, n° 375577 ; CAA Marseille, 30 mai 2022, n° 20MA03353)

Deuxième hypothèse : la vente a été conclue.

Dans ce cas de figure, seul le juge judiciaire sera compétent pour connaître de la vente (CE 7 octobre 1994, n° 124244).

Selon les cas de figure (présence ou non de clauses rendant la contrepartie obligatoire), il sera possible de solliciter l'annulation de la vente ou sa résolution après constat de l'inexécution contractuelle.

Dans tous les cas, nous vous conseillons de veiller à ce que tels actes de vente définissent précisément les obligations de l'acheteur et soient assortis de clauses qui suspendent le transfert de propriété (conditions suspensives) permettent la résolution de plein droit (condition résolutoire) ou offre une faculté de rachat à la collectivité à un prix fixé par avance.