

**Note sous Tribunal administratif de La Réunion, 12
janvier 2017, Époux S. et autres c/Commune de la
Possession, req. n° 1500761, 1 500 817, 150 818, 1 500 839**
Romuald Sevagamy

► **To cite this version:**

Romuald Sevagamy. Note sous Tribunal administratif de La Réunion, 12 janvier 2017, Époux S. et autres c/Commune de la Possession, req. n° 1500761, 1 500 817, 150 818, 1 500 839. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2018, pp.299-301. hal-02860401

HAL Id: hal-02860401

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860401>

Submitted on 8 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Droit des collectivités territoriales – droit administratif des biens – aliénation du domaine privé communal – retrait d’un acte individuel créateur de droits acquis – avis du service des domaines

Tribunal administratif de La Réunion, 12 janvier 2017, *Époux S. et autres c/Commune de la Possession*, req. n° 1500761, 1 500 817, 150 818, 1 500 839

Romuald Sevagamy, Doctorant en droit public à l’Université de Montpellier

L’aliénation des biens appartenant au domaine privé communal peut inviter les acquéreurs à la patience. Le jugement rendu le 12 janvier 2017 par le Tribunal administratif de la Réunion l’illustre bien. En l’espèce, par une délibération du 30 juin 2007, le conseil municipal de la Possession avait approuvé la vente de terrains communaux au profit des époux S. et C. et de deux sociétés civiles immobilières. Le prix de cession précisé par cette délibération était déterminé sur la base de 50 euros le m² conformément à l’avis du service des domaines émis le 10 novembre 2006. Mais, nonobstant les multiples démarches des acquéreurs, la commune n’accomplit pas les diligences nécessaires pour que la vente soit entérinée.

⁵⁴¹CE, 7 août 2008, *Cne de Libourne*, req. n° 288966.

Huit années plus tard, à la suite de sa séance du 24 juin 2015, le conseil municipal de la Possession prit plusieurs délibérations qui redéfinirent les conditions de vente des terrains en cause. Par une première délibération du 24 juin 2015, le conseil municipal décida d'« *abroger* »⁵⁴² sa délibération du 30 juin 2007 afin de modifier le prix de vente au m². En référence à un nouvel avis du service des domaines du 8 décembre 2014, le prix au m² fut fixé à 250 euros. Puis par cinq autres délibérations du 24 juin 2015, le conseil municipal proposa un nouveau prix de vente aux différents acquéreurs sur la base de cette nouvelle estimation du service des domaines. Les acquéreurs demandèrent ainsi l'annulation de ces délibérations du 24 juin 2015 au motif que celles-ci méconnaîtraient leurs droits acquis⁵⁴³ résultant de la délibération du 30 juin 2007. Fort logiquement, le Tribunal administratif de la Réunion fit droit à leur demande.

Sur la modification des conditions de la vente. Le juge administratif estime en l'espèce que le nouveau prix de vente constitue non pas « *une simple revalorisation de la base tarifaire arrêtée en 2007* »⁵⁴⁴ comme le soutient la commune, mais bien « *une évaluation totalement nouvelle du prix de la cession* »⁵⁴⁵. D'autant que ce quintuplement du prix de vente n'est justifié ni par la commune ni par le dernier avis du service des domaines. Par conséquent, les délibérations attaquées ont eu pour effet de modifier « *l'une des conditions et caractéristiques essentielles de la vente* »⁵⁴⁶, laquelle peut influencer de manière significative sur le consentement du cocontractant. Il est ainsi probable que certains requérants n'auraient pas accepté d'acquérir les terrains concernés à ce prix. Par ailleurs, bien que les délibérations attaquées évoquent une « *abrogation* » de la délibération du 30 juin 2007, le Tribunal administratif de La Réunion considéra à juste titre qu'il s'agissait d'un retrait. En effet, contrairement à l'abrogation qui ne vaut que pour l'avenir, le retrait est rétroactif, de sorte que l'acte annulé est réputé n'avoir jamais existé en tout ou en partie.

⁵⁴² Par référence à l'« *abrogation* » de la délibération du 30 juin 2007 évoquée dans les délibérations du 24 juin 2015.

⁵⁴³ Les droits acquis sont des « *droits définitivement constitués et insusceptibles d'être remis en cause* » (P.-L. FRIER et J. PETIT, *Droit administratif*, LGDJ, 10^e éd., 2015, p. 371.)

⁵⁴⁴ TA de Saint Denis de La Réunion, 12 janvier 2017, *Époux S. et autres c/Commune de la Possession*, req. n° 1500761, 1 500 817, 150 818, 1 500 839

⁵⁴⁵ TA de Saint Denis de La Réunion, *idem*.

⁵⁴⁶ *Ibid.*

Sur le retrait de la décision individuelle créatrice de droits.

Depuis la jurisprudence *Ternon*⁵⁴⁷, le retrait des actes individuels explicites créateurs de droit⁵⁴⁸, même illégaux, est enfermé dans un délai de 4 mois à compter de la date de la prise de la décision⁵⁴⁹. Aussi, le jugement du Tribunal administratif de La Réunion ne manque pas de rappeler la solution dégagée par cet arrêt de principe⁵⁵⁰. Mais préalablement à l'examen de la condition de délai, encore faut-il être en présence d'une décision individuelle créatrice de droits.

En l'espèce, la qualification de la délibération du 30 juin 2007 en décision individuelle créatrice de droits acquis par le juge administratif ne soulevait pas de difficulté particulière. Non seulement la vente des terrains en cause avait été décidée par cette délibération, mais aucune intention de renonciation de la part des requérants n'avait pu également être mise en évidence. Partant, le constat de l'irrespect du délai de 4 mois fut tout aussi aisé à établir puisque le retrait de cette décision était intervenu presque huit années plus tard. Dès lors, si la jurisprudence *Ternon* peut dans certains cas, comme en l'espèce, être favorable aux administrés, elle n'en demeure pas moins controversée⁵⁵¹.

⁵⁴⁷ CE, Ass., 26 octobre 2001, *Ternon*, req. n° 197018. Concl. SENERS, *RFDA* 2002, p. 77. Auparavant, le retrait d'un acte créateur de droit restait possible aussi longtemps que le juge avait la possibilité de l'annuler, et ce même indéfiniment (CE, 3 novembre 1922, *Dame Cachet*).

⁵⁴⁸ Ne sont donc pas concernées les décisions implicites d'acceptation.

⁵⁴⁹ Sur la question du point de départ du délai, voir notamment CE, Sect. 21 décembre 2007, *Société Bretim*, req. n° 285515

⁵⁵⁰ Voir Cons. 5, TA de Saint Denis de la Réunion, 12 janvier 2017, *Époux S. et autres c/Commune de la Possession*, req. n° 1500761, 1 500 817, 150 818, 1 500 839

⁵⁵¹ Pour une critique positive voir notamment, chronique M. GUYOMAR et P. COLLIN, *AJDA*, 2001, p.1034. Pour une critique négative, voir notamment, Y. GAUDEMET, « Faut-il retirer l'arrêt *Ternon* ? », *AJDA*, 2002, p.738