Recours sur intention d'achat d'un terrain communal

Par Astrida

Bonjour,
La commission d'urbanisme de ma mairie a validé à l'unanimité des élus de me vendre un terrain appartenant à la commune à un prix X en juillet 2021.
J'ai fait une lettre d'intention d'achat au prix demandé et déposé un certificat d'urbanisme opérationnel en février 2022 (qui ne sera pas validé).
Après quelques échanges avec les élus et leur service d'urbanisme pour connaître les possibilités de construction sur le terrain, aujourd'hui la mairie est toujours d'accord de me vendre le terrain mais à un prix très supérieur au prix initial.
Que puis-je faire et quel recours j'ai pour acquérir le terrain au prix initial ?
Merci pour votre retour.
Bien cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

L'instance décisionnaire n'est pas la commission d'urbanisme mais le conseil municipal.

Votre lettre d'intention n'est qu'une offre que le conseil municipal n'est pas obligé d'accepter.

Par Astrida

Bonjour
Merci pour votre réponse.
Donc pas de recours possible, ici il s'agit plus d'un manque de loyauté de la mairie.

Par AGeorges

Bonsoir,

Nihilscio dit :

Votre lettre d'intention n'est qu'une offre

Astrida a dit :
J'ai fait une lettre d'intention d'achat au prix demandé

Si la commission d'urbanisme n'est pas habilitée, ce ne peut être que le Conseil Municipal qui a émis l'offre, à un certain prix, à laquelle Astrida a répondu.

Si l'offre initiale engage la mairie, cette dernière peut-elle augmenter un prix qu'elle a elle-même fixé ?

A moins que l'offre initiale ait eu une durée de validité ?

Par Astrida

Bonsoir
Merci pour vos retours.
La commission d'urbanisme de la mairie est composée du maire (président par défaut), de son adjoint à l'urbanisme (vice-président) et de quelques élus. C'est la composition du conseil municipal avec les autres élus.

Pour info, la commission d'urbanisme à l'unanimité a émis un avis favorable à cette vente.

Le prix initial demandé par la mairie faisait suite à une évaluation du service des domaines réalisée peu de temps avant juillet 2021 (c'est un terrain que je souhaitais acheter à la mairie).
Ce prix initial fixé, je l'ai accepté.

A aucun moment la mairie n'a donné de délai ou de date butoire pour l'acceptation de son offre.
Comme vous l'avez lu, je n'ai pas trainé pour répondre et faire avancer ce dossier.
Depuis la proposition de la mairie de juillet 2021, il n'a jamais été question de ré évaluer le prix du terrain.

Merci à vous

Par Nihilscio

Si l'offre initiale engage la mairie, cette dernière peut-elle augmenter un prix qu'elle a elle-même fixé ?
Quelle offre ? Une lettre du maire ? Ce ne peut-être qu'une proposition sous réserve de la décision du conseil municipal. Cela n'engage pas la commune (pas la mairie).

Par Astrida

Bonsoir
Pour info, il s'agit d'une petite commune.

Le lendemain de la commission d'urbanisme, le service d'urbanisme m'a adressé un mail m'indiquant le décision de la commission en ma faveur, le prix demandé pour le terrain et m'a demandé de me positionner, voici le texte : " La commission d'urbanisme s'est réunie hier et s'est prononcée favorablement à la vente . Le prix demandé est de XX euros net vendeur. je vous remercie de nous faire savoir si vous donnez suite à votre demande afin d'engager les formalités administratives préalables à la vente."

J'y ai répondu en réitérant mon intérêt.

Par Nihilscio

Merci pour ce complément. Je confirme. Cette proposition informelle émise par la commission d'urbanisme n'engageait pas la commune.

Par AGeorges

Bonsoir Astrida,

Je confirme que c'est bien le conseil municipal qui fixe le prix, après consultation des domaines.
La procédure que vous avez indiquée semble correcte.

Elle est explicitée dans l'article L.2241-1 du CGCT.

Il semble que l'étape suivante est que le maire signe avec vous une promesse de vente, qui doit être à nouveau approuvée par le Conseil Municipal, et l'acte de vente peut se faire devant notaire bien que le Maire ait certaines autorités pour certains actes.

Normalement, ces opérations doivent avoir été précédées par des actions en désaffectation puis en déclassement dont le résultat entraine le classement du terrain dans le domaine privé de la commune.

Par Astrida

Bonsoir à vous pour votre temps.

Ici c'est la commission d'urbanisme qui m'a indiqué le prix demandé pour ce terrain appartenait déjà à la commune.
(ce sont les mêmes élus que le conseil municipal).
C'est une petite commune mais de plus de 2 000 habitants.

Si la mairie pour la promesse de vente demande désormais un prix plus élevé que l'initial, que puis-je faire et quels sont

les recours ?

Merci à vous

Par Nihilscio

Si la mairie pour la promesse de vente demande désormais un prix plus élevé que l'initial, que puis-je faire et quels sont les recours ?
Rien. Vous n'avez pas de recours.

Mais Ageorges va vous expliquer le contraire et vous avez le droit d'essayer de suivre ses avis.

Par AGeorges

Bonsoir Astrida,

La commission d'urbanisme est composée d'une partie du Conseil Municipal et est dirigée par le Maire.
Son rôle est normalement consultatif. Elle étudie les dossiers et donne des recommandations au Conseil Municipal.

Mais elle n'est pas un élément décisionnaire.

Il n'est donc pas vraiment compréhensible que votre commission d'urbanisme vous ait communiqué des informations sans que ces dernières n'aient préalablement fait l'objet d'une communication au Conseil Municipal, que ce dernier ait délibéré et décidé d'accepter la proposition.
C'est ce que j'ai supposé dans un premier temps, à titre d'hypothèse de réflexion.
Mais vous avez juste répété votre contact avec cette unique commission alors que d'autres commissions communales sont aussi concernées par ce type de sujet (comme la commission du budget). D'où le besoin de remonter la décision au niveau global de la commune.

Tant que vous n'aurez pas de confirmation de cela, je peux juste trouver regrettable que votre commission d'urbanisme ait pris l'initiative officieuse de vous informer d'une décision qui n'avait pas encore été prise et peut ne jamais l'avoir été, au moins au niveau de la fixation du prix.

Les décisions du Conseil Municipal sont publiques et publiées. Avez-vous jamais eu confirmation écrite ?

Il faudrait vérifier.

Par AGeorges

Une lecture recommandée :

La partie législative du CG3P, troisième partie, livre II.

Par Nihilscio

Une lecture recommandée :

La partie législative du CG3P, troisième partie, livre II.
Je ne recommande pas du tout, pour deux raisons.

La première est qu'avant de dormir, je recommande plutôt un polar ou un classique. La princesse de Clèves, c'est très bien.

La seconde est que, pour cette histoire de terrain, le CG3P ne servira à rien. Il ne contient qu'un seul article sur le sujet d'un bien communal, L3211-14, qui ne fait que renvoyer ailleurs : 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.

Par AGeorges

Je répète pour Nihilscio qui ne comprend donc pas :

Je cherche des pistes pour aider Astrida. Ce qui n'est certainement pas le cas de la lectures des ?uvres de Mme de La Fayette.

Les commissions municipales sont des commissions d'étude. Elles émettent de simples avis et peuvent formuler des propositions mais ne disposent d'aucun pouvoir propre, le conseil municipal étant le seul compétent pour régler, par ses délibérations, les affaires de la commune.

Donc, Astrida, par quel genre de biais votre commission d'urbanisme s'est-elle cru autorisée à penser que ses délibérations avaient une quelconque valeur et qu'elle pouvait vous communiquer un accord qui ne relève pas de son autorité ?
Et encore qu'il soit sous SON autorité de lancer les procédures liées à la cession du terrain concerné ?

Ceci tendrait à prouver qu'il y a un dysfonctionnement dans les affaires de votre commune avec des entités qui se prennent pour ce qu'elles ne sont pas. S'il se trouve que cela peut être raisonnablement prouvé, c'est une base de recours.

Dit autrement, vous avez reçu un mail, ce qui n'est pas vraiment un document officiel, mais si le Conseil Municipal avait chargé cette commission de vous transmettre l'information concernant une décision, cette dernière aurait dû être officialisée. Chaque mairie maintient un registre de ses délibérations. Pourriez-vous essayer d'y avoir accès ?

Pour ce qui concerne le prix, celui-ci est normalement établi par les domaines. Pourriez-vous savoir si, suite à la préparation de votre promesse de vente, il y a eu une nouvelle consultation ou si l'augmentation du prix vient d'une décision communale isolée ?

Mon propos est simple :
Vous avez crû la commune engagée par un simple mail. Formellement, ce n'est pas possible. C'est la position de Nihilscio, et il a raison. Maintenant, peut-il exister des voies de recours, peut-on invoquer une erreur humaine, un abus de pouvoir ? C'est votre question.

Donc, j'essaye de comprendre ce qu'il y a derrière le mail, et de dégager, si possible une solution. Répondre NON, c'est foutu, ne peut pas aider.

Par Nihilscio

Je cherche des pistes pour aider Astrida. Ce qui n'est certainement pas le cas de la lectures des ?uvres de Mme de La Fayette.
Une piste : prendre le quai 9 3/4, direction Poudlar.

Répondre NON, c'est foutu, ne peut pas aider.
Cela évite de perdre du temps.

Par AGeorges

Cela évite de perdre du temps.

Eh bien, si vous ne voulez pas perdre votre temps, n'intervenez pas !

Ne citez pas des références que vous connaissez mal, Poudlard s'écrit avec un D à la fin dans le nom français.
Et Hermione m'a proposé de vous lancer un

"Silencio"

@Astrida

Avez-vous la possibilité de vérifier ce que je vous ai demandé ?

Par Nihilscio

Ne citez pas des références que vous connaissez mal
Du genre partie législative du CG3P, troisième partie, livre II ?

Par AGeorges

SVP, Nihilscio, arrêtez de polluer ce sujet pour lequel vous n'avez plus rien à dire.

La référence que j'ai proposée traite de

LIVRE II : BIENS RELEVANT DU DOMAINE PRIVÉ

C'est dans le sujet. Je n'ai dit à aucun moment que je connaissais le sujet. Comme je vous l'ai déjà dit, je ne prends pas les poseurs de question pour des imbéciles à qui il faut tout mâcher. Il est normal qu'il participent aux recherches.

Bis repetita : Silencio

Par AGeorges

Bonjour Astrida,

Je me permets de reformuler votre demande, car suite aux interventions inutiles, la confusion règne.

Une commission d'urbanisme, instance CONSULTATIVE d'une administration communale a communiqué une décision d'autorisation d'achat de terrain communal, suite à quelques entretiens avec un particulier intéressé.
Cette autorisation était assortie d'un prix 'convenu', établi suite à une interrogation des domaines.

Le mécanisme exact qui a conduit à cette communication, laquelle a été faite par mail, n'est pas connu, sachant que le maire est à la fois président de ladite commission et du Conseil Municipal. Dans le principe, cette commission d'urbanisme n'est pas habilitée à décider, seule, cette prérogative relève du Conseil Municipal.

Aucun arrêté dudit Conseil n'est connu, sans savoir s'il a pu ou non en exister un.

Plus tard, au moment de la préparation de la promesse de vente, un nouveau prix a été annoncé, fort supérieur à celui annoncé initialement.

Le dysfonctionnement communal entraine donc un dommage pour l'acheteur potentiel lequel s'était organisé en fonction du prix annoncé initialement, sachant que, par ailleurs, aucune limite de validité de l'offre communale n'avait été énoncée.

Une plainte auprès du TA, visant à revenir au prix initialement convenu, a-t-elle une chance de prospérer ?

Par Burs

Bonjour,
et histoire d'en remettre une couche, quelle est la raison invoquée pour l'augmentation du prix ?

Par AGeorges

Merci Burs,

J'avais déjà demandé ça :

Pour ce qui concerne le prix, celui-ci est normalement établi par les domaines. Pourriez-vous savoir si, suite à la préparation de votre promesse de vente, il y a eu une nouvelle consultation ou si l'augmentation du prix vient d'une décision communale isolée ?

Il faut dire qu'il y en a "des" (ou "un") spécialement doué pour noyer le poisson !

Merci d'avoir rappelé que l'information était utile !

Par Burs

Ma question était "pour quelle raison" cette augmentation, peut m'importe par qui le prix est établi.
Mais le seul à pouvoir y répondre est Astrida, à moins que l'on ne lui ai pas donné de raisons.

Par Astrida

Bonjour à tous et merci encore pour votre intérêt.

Citation :
Pour ce qui concerne le prix, celui-ci est normalement établi par les domaines. Pourriez-vous savoir si, suite à la préparation de votre promesse de vente, il y a eu une nouvelle consultation ou si l'augmentation du prix vient d'une décision communale isolée ?

La commission d'urbanisme est présidée par l'adjoint à l'urbanisme (le maire est en retrait).
L'adjoint veut augmenter le prix car les prix de l'immobilier augmentent fortement, notamment sous l'influence de la mairie qui a eu la bonne idée tout récemment de mettre en vente un autre terrain aux enchères.
Il n'y a eu aucune concertation auprès des domaines pour une nouvelle évaluation du prix (pour rappel le prix fixé par les domaines date de 15 à 16 mois), c'est une décision de l'adjoint à l'urbanisme.

Par Burs

Donc tout s'explique. Rien d'anormal après 16 mois

Par AGeorges

Bonsoir Astrida,

Merci pour votre réponse.

Pour moi, rien ne s'explique.

Comment un simple adjoint à l'urbanisme peut-il décider de ceci ? Rappelons que la commission d'urbanisme est un organisme consultatif, et celui qui la préside ou le 'responsable' nommé n'a aucune autorité pour décider d'un (nouveau) prix.

Cette personne se prend peut-être pour le tyranneau local. Il faut la remettre à sa place.

Pour moi, Astrida, même si vous n'êtes pas au courant des détails de la procédure, vous êtes en droit de considérer qu'une réponse ferme vous a été donnée et que rien ne permet à un individu isolé, même adjoint à l'urbanisme de décider de modifier ce qui vous a été précisé.

Mon propos, à votre place, serait de dire :

Une promesse m'a été faite par la Mairie/commune. Elle ne comportait aucune date de péremption. Je me suis organisé pour économiser l'argent qu'il fallait pour acheter ce terrain, et maintenant on m'annonce un prix nettement supérieur ? Ce n'est pas normal.

Par Astrida

Bonsoir AGeorges

Merci pour votre soutien et vos conseils.

En effet je n'ai pas l'intention de me laisser faire même si juridiquement je ne pense pas avoir de réels leviers.

Par AGeorges

Bonsoir Astrida,

Apparemment, le Maire semble un peu en retrait dans votre affaire. Une petite sollicitation du genre de ce que j'ai écrit, dans le genre "le moins agressif possible", pourrait influencer. Peut-être aussi une question genre "Mais comment un adjoint à l'urbanisme peut-il décider de ce qui relève du Conseil Communal" ?

Là, attention à marcher sur des oeufs, le Maire ne doit pas prendre cela comme une critique. Il peut aussi y avoir des

tendances politiques différentes à la Mairie.

Sinon, il faudrait avoir des idées sur la façon dont le Tribunal Administratif de votre coin réagirait devant ce qui est apparemment un abus de pouvoir d'un élu (normalement, les adjoints du maire sont choisis parmi les élus, non ?).
Peut-être pourriez-vous consulter un avocat spécialisé en droit des collectivités territoriales pour avoir un avis ?

Par Astrida

En effet c'est toujours délicat, ici le maire s'en remet aux adjoints selon leurs "compétences".
Il ne semble pas être le patron.

Par Burs

Peut-être pourriez-vous consulter un avocat spécialisé en droit des collectivités territoriales pour avoir un avis ?

Excellente suggestion !

Par Astrida

Ok, je retiens

Par Nihilscio

Vous pouvez toujours consulter un avocat, cela ne vous coûtera pas une fortune. Des sites juridiques proposent des consultations en ligne, de 40 ? à 300 ?.

Mais, sérieusement, vous n'avez rien à espérer.

Le prix n'est pas établi par l'administration des domaines. La collectivité locale fixe librement son prix. Elle doit seulement recueillir un avis au préalable.

La commune n'était pas engagée. Même après le mail reçu de la mairie, vous en étiez encore à la phase pré-contractuelle. Juridiquement, ce n'était pas une offre tout simplement parce que le président de la commission d'urbanisme n'a pas le pouvoir d'engager la commune.

Par Astrida

Bonsoir

Merci à vous pour votre temps et vos précisions.