Conseil d'État, 16 mars 2026, n° 493615

Conseil d'État | 3ème et 8ème chambres réunies | 16 mars 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 condition de délai

Chronologie de l'affaire

Tribunal administratif - Martinique
11/10/2021
N° 2000466

Cour administrative d'appel - Bordeaux
3ème chambre (formation à 3)
20/02/2024
N° 21BX04538

Cour administrative d'appel - Bordeaux
3ème chambre (formation à 3)
20/02/2024
N° 21BX04462

Conseil d'État
3ème et 8ème chambres réunies
16/03/2026
N° 493615

Exposé des faits

Vu la procédure suivante :

La société par actions simplifiée (SAS) JKB a demandé au tribunal administratif de la Martinique, d'une part, d'annuler la délibération du 22 juin 2020 par laquelle la commune de Case-Pilote a renoncé aux choix opérés par sa délibération du 11 juin 2015 pour la cession des lots de la zone d'activités économiques de Plate-Forme, fixé de nouveaux critères de choix des offres, autorisé le maire de la commune à examiner au regard de ces nouveaux critères les offres déjà présentées ou réitérées, et institué une commission pour l'examen des offres et manifestations d'intérêt présentées postérieurement à la délibération et, d'autre part, d'enjoindre à la commune de Case-Pilote de saisir le juge judiciaire afin qu'il prononce l'annulation de la vente des lots nos 9 et 11 de la zone d'activités économiques de Plate-Forme, intervenue au profit de la société Madisec par acte authentique du 1er septembre 2020 et, après annulation de cette vente, de signer à son profit l'acte authentique de vente. Par un jugement n° 2000466 du 11 octobre 2021, le tribunal administratif de la Martinique a annulé la délibération du 22 juin 2020, enjoint à la

commune de Case-Pilote de saisir le juge du contrat afin qu'il tire les conséquences de cette annulation sur la validité du contrat de cession conclu avec la société Madisec, et rejeté le surplus des conclusions de la demande de la société JKB.

Par un arrêt n° 21BX04538 du 20 février 2024, la cour administrative d'appel de Bordeaux a, sur appel de la commune de Case-Pilote, annulé le jugement du 11 octobre 2021 en tant qu'il lui est défavorable, et rejeté les demandes présentées par la société JKB devant le tribunal.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés les 22 avril et 18 juillet 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société JKB demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel de la commune de Case-Pilote ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Case-Pilote et de la société Madisec la somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code civil ;

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code des relations entre le public et l'administration ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Muriel Deroc, maîtresse des requêtes,

- les conclusions de M. Thomas Pez-Lavergne, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Buk Lament - Robillot, avocat de la société JKB, à la SELAS Froger et Zajdela, avocat de la commune de Case-Pilote et à la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Madisec ;

Motifs

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond qu'à la suite d'une offre d'acquisition présentée, le 13 mai 2015, par la société par actions simplifiée (SAS) JKB, dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques « Plate-Forme », le conseil municipal de Case-Pilote (Martinique) a, par délibération du 11 juin 2015, choisi cette société pour l'acquisition de la parcelle n° 9, destinée à accueillir un centre commercial. Par délibération du 14 novembre 2019, il a autorisé le lancement des opérations de commercialisation des lots de cette zone commerciale, fixé le prix de vente à 230 euros le m² pour les lots numéros Nos 9 et 11 et à 200 euros le m² pour les

autres lots et approuvé la vente des lots nos 9 et 11 à la société JKB pour un montant total de 3 655 160 euros. Toutefois, par délibération du 22 juin 2020, après avoir constaté qu'aucune promesse de vente n'avait été signée avec cette société, il a renoncé au choix effectué par sa délibération du 11 juin 2015, estimant qu'il irait à l'encontre des intérêts de la commune, fixé de nouveaux critères de choix des offres de cession, autorisé le maire à examiner, au regard de ces nouveaux critères, les offres déjà présentées ou réitérées, et institué une commission pour l'examen des offres et manifestations d'intérêt présentées postérieurement à la délibération. A la suite de ce nouvel examen, le choix de la commune s'est porté sur la société Madisec, avec laquelle un acte authentique de vente a été signé le 1er septembre 2020. Par un jugement du 11 octobre 2021, le tribunal administratif de la Martinique a, sur demande de la société JKB, annulé la délibération du 22 juin 2020 et enjoint à la commune de Case-Pilote de saisir le juge du contrat afin qu'il tire les conséquences de cette annulation sur la validité du contrat de cession des parcelles litigieuses conclu entre la commune de Case-Pilote et la société Madisec. Par un arrêt du 20 février 2024, contre lequel la société JKB se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Bordeaux a, sur appel de la commune de Case-Pilote, annulé ce jugement dans cette mesure et rejeté les demandes de la société JKB.

#1 condition de délai

2. Aux termes de l'article L. 242-1 du code des relations entre le public et l'administration : « L'administration ne peut abroger ou retirer une décision créatrice de droits de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers que si elle est illégale et si l'abrogation ou le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant la prise de cette décision ». Aux termes de l'article L. 242-2 du même code : « Par dérogation à l'article L. 242-1, l'administration peut, sans condition de délai : 1° Abroger une décision créatrice de droits dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie (…) ».

3. Aux termes de l'article 1582 du code civil : « La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer ». L'article 1583 du même code dispose que la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété 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 ». Aux termes de l'article 1584 du même code, la vente « peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire. / (…) dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions ». Par ailleurs, aux termes de l'article 1304-4 de ce code : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli ». L'article 1186 du même code dispose que : « un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît ».

4. La délibération d'un conseil municipal autorisant, décidant ou approuvant la vente de biens immobiliers relevant de son domaine privé au profit d'un tiers constitue un acte créateur de droits dès lors que les parties ont marqué leur accord sur l'objet et les conditions financières de l'opération, alors même que la vente faisant l'objet de cet accord serait assortie de conditions suspensives. Toutefois, lorsque de telles conditions ont été posées, et à l'exception de celles stipulées au seul bénéfice de l'acheteur, qui peut librement y renoncer, les droits conférés à l'acheteur ne lui demeurent acquis que pour autant qu'elles ont été remplies ou sont encore susceptibles de l'être dans le délai imparti ou, en l'absence de mention en ce sens, dans un délai raisonnable. Si tel n'est pas le cas, la commune peut, conformément aux dispositions de l'article L. 242-2 du code des relations entre le public et l'administration, abroger sa délibération initiale.

5. Il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que, pour juger que le conseil municipal de Case-Pilote était en droit de retirer, par sa délibération du 22 juin 2020, celle du 14 novembre 2019, la cour s'est fondée sur ce que cette dernière ne constituait pas un acte créateur de droits au profit de la société JKB dès lors qu'il n'était ni établi, ni même allégué que les conditions suspensives posées par la société JKB dans son offre d'achat auraient été réalisées. En statuant ainsi, alors qu'il résulte de ce qui a été dit au point 4 ci-dessus qu'il lui appartenait d'abord de rechercher si, au regard de l'offre de la société JKB, la délibération du 14 novembre 2019 marquait un accord de la commune sur

la chose et sur le prix puis, le cas échéant, dans l'hypothèse où la vente objet de cet accord était assortie de conditions suspensives, de rechercher si celles-ci pouvaient, à la date de la délibération litigieuse, être regardées comme remplies ou toujours susceptibles de l'être ou, si elles avaient été stipulées au seul bénéfice de l'acheteur, si celui-ci avait renoncé à l'achat, la cour a commis une erreur de droit.

6. Il résulte de ce qui précède que les articles 2, 3 et 4 de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux le 20 février 2024 doivent être annulés.

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Case-Pilote la somme de 1 500 euros à verser à la société JKB, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. En revanche, ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la société Madisec, qui n'a pas la qualité de partie dans la présente instance et de la société JKB qui n'est pas, dans cette même instance, la partie perdante.

Dispositif

D E C I D E :

Article 1er : Les articles 2, 3 et 4 de l'arrêt du 20 février 2024 de la cour administrative d'appel de Bordeaux sont annulés.

Article 2 : L'affaire est renvoyée, dans cette mesure de la cassation prononcée à l'article 1er, à la cour administrative d'appel de Bordeaux.

Article 3 : La commune de Case-Pilote versera chacune à la société JKB une somme de 1 500 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Case-Pilote et la société Madisec au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que le surplus des conclusions de la société JKB sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société par actions simplifiée (SAS) JKB, à la commune de Case-Pilote et à la société à responsabilité limitée (SARL) Madisec.

Délibéré à l'issue de la séance du 11 février 2026 où siégeaient : M. Pierre Collin, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Stéphane Verclytte, Mme Emilie Bokdam-Tognetti, présidents de chambre ; M. Jonathan Bosredon, Mme Nathalie Escaut, M. Pierre Boussaroque, M. Philippe Ranquet, Mme Sylvie Pellissier, conseillers d'Etat et Mme Muriel Deroc, maîtresse des requêtes-rapporteure.

Rendu le 16 mars 2026.

Le président :

Signé : M. Pierre Collin

La rapporteure :

Signé : Mme Muriel Deroc

La secrétaire :

Signé : Mme Elsa Sarrazin