

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA  
GREFFE  
Villa Montepiano  
20407 BASTIA Cedex

ILE ROUSSE, le 04 avril 2025

**Dépôt par voie dématérialisée Télérecours citoyens  
Monsieur Pierre-François BASCOUL c/ Mairie d'Ile Rousse**

**Objet : Requête de Monsieur Pierre-François BASCOUL, membre du Conseil municipal  
d'Ile Rousse c/ la délibération n°3 du 12 février 2025 de ce dit conseil.**

Monsieur le Greffier en Chef,

Vous voudrez bien trouver, ci-joint, une requête en annulation de la délibération portant le numéro 3 - Acquisition foncière de la parcelle Dalmasso - adoptée lors du conseil municipal s'étant tenu le 12 février 2025.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Greffier en Chef, l'expression de mes salutations distinguées.

**Pierre-François BASCOUL**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Bascoule', written in a cursive style.

## Requête en annulation

Ile Rousse, le 4 avril 2025

<b>Requête aux fins d'annulation</b>
--------------------------------------

**POUR :**

Monsieur Pierre-François BASCOUL, membre du Conseil municipal d'Ile Rousse, demeurant Lotissement moulin à vent n°19, 20220 Ile Rousse.

**CONTRE :**

La délibération du 12 février 2025 du conseil municipal d'Ile Rousse, ayant son siège au 1 Avenue David Dary, 20220 Ile Rousse.

Mesdames et Messieurs les Président et Conseillers composant le tribunal administratif de Bastia,

Par l'introduction de cette requête devant votre tribunal, je soussigné, Monsieur Pierre François BASCOUL, conseiller municipal de la ville de l'Ile Rousse, demande à ce que soit relevée l'illégalité de la délibération numéro 3 Acquisition foncière de la parcelle Dalmasso, prise par ce conseil, dans sa séance publique du 12 février 2025 et, qu'en conséquence, en soit prononcée l'annulation pour erreur manifeste d'appréciation.

## **I/ Rappel des faits**

La commune de l'Île Rousse envisage l'acquisition amiable de plusieurs parcelles de terrains non bâtis sis lieu-dit Fornole à Île Rousse (20220), appartenant à l'indivision de la famille Dalmasso, justifiée par une nécessité de créer un espace de stationnement supplémentaire.

Plusieurs avis de France Domaine sur la valeur vénale de ces terrains ont été sollicités par la commune afin de déterminer un prix d'achat dans le cadre de la négociation avec les propriétaires des terrains.

Les trois avis rendus par France Domaine se rejoignent sur une valeur d'un montant oscillant entre 0.50€ (cinquante centimes d'euros) et 1€ (un euro) au m<sup>2</sup> au regard de la nature des terrains catégorisés espaces stratégiques agricoles (ESA) et situés en zone de préemption SAFER dans le PADDUC.

Selon France Domaine, la valeur totale des quatre parcelles convoitées par la Mairie atteint le montant de 52 230€ (cinquante-deux mille deux cent trente euros).

Deux expertises privées en valeur vénale ont également été sollicitées par la commune.

L'une déterminant une valeur de 0.77€ (soixante-dix-sept euros) au m<sup>2</sup>, s'approchant donc de la valeur estimée par France Domaine et l'autre déterminant des montants totalement disproportionnés au regard des expertises précédemment citées oscillants entre 20€ (vingt euros) et 40€ (quarante euros) au m<sup>2</sup>.

Lors du dernier Conseil municipal tenu en séance publique le 12 février 2025, une délibération a été adoptée autorisant Madame le Maire à signer une promesse unilatérale de vente en vue de l'acquisition de quatre parcelles composant l'indivision Dalmasso, après avoir retenu un prix de 35€ (trente-cinq euros) au m<sup>2</sup> pour un montant total de 998 000 €, sans tenir compte manifestement des valeurs déterminées par le service des Domaines (pièce n°1).

Le prix fixé dans cette délibération pour cette acquisition, soulève de nombreuses interrogations.

Par ailleurs le projet de promesse unilatérale de vente ne désigne que trois parcelles pour le prix déterminé de 998 000€ (neuf cent quatre-vingt-dix-huit mille euros) et non pas les quatre désignées dans la délibération autorisant la signatures (pièce n°2).

Ainsi il apparaît justifié, au regard d'un intérêt public local, de déterminer si un conseil municipal, pour fixer le prix d'acquisition d'un bien immobilier dans une délibération, peut déroger à l'avis de valeur vénale émis par l'autorité compétente de l'État sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, au regard des dispositions des articles L1311-9 à L1311-12 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

En effet l'écart de montant entre le prix d'achat arrêté dans la délibération et la valeur déterminée par France Domaine apparaît significatif, se chiffrant à plusieurs centaines de milliers d'euros avec pour conséquence un futur endettement de la ville à hauteur de plusieurs millions d'euros.

## **II/ Rappel du cadre juridique**

### **1. Détermination de la nature des terrains.**

La commune de l'Île-Rousse projette l'acquisition de plusieurs parcelles d'une propriété non bâtie située lieu-dit Fornole à Ile Rousse (20220), à proximité du rivage nord, dans les espaces stratégiques agricoles (ESA) et en zone de préemption SAFER dans le PADDUC, cadastrées section A n°68 et section B n°1784, n°1785 et n°1922 dont les superficies se répartissent :

- B1784 : 17 000 m<sup>2</sup>
- A68 : 11 000 m<sup>2</sup>
- B1785 : 631 m<sup>2</sup>
- B1922 : Servitude de passage

Ces terrains propriétés non bâties, appartiennent à l'indivision de la famille Dalmasso.

La commune de l'Ile Rousse n'est pas dotée d'un document d'urbanisme opposable. L'article L111-3 du code de l'urbanisme précise qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

La propriété classée en espace stratégique agricole dans une commune relevant du Règlement National d'Urbanisme (RNU) doit être évaluée comme une terre agricole non mise en valeur, en nature de landes, maquis bas, friche.

La nature des terrains de la propriété est déterminée par les expertises réalisées par le Domaine comme un terrain naturel non constructible, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics.

Dans sa délibération du 12 février 20255 le conseil municipal indique qu'au regard de la saturation des parcs de stationnement existants il souhaite acquérir du foncier en vue de réaliser l'aménagement d'un parking public. Ce qui pourrait justifier l'aménagement nécessaire à l'intérêt général de ces terrains.

La mairie indique que son intérêt est porté sur plusieurs des parcelles de l'indivision Dalmasso dont elle rappelle qu'il s'agit d'une vaste zone naturelle vierge de toute construction, classée majoritairement en ESA ainsi qu'en espace remarquable et caractéristique du littoral inconstructible.

Le projet porterait sur la création d'un espace de stationnement d'environ 500 à 700 places, mais dont ni le montant des travaux ni l'étude de rentabilité n'ont été chiffrés au préalable. Elle indique qu'elle aurait trouvé un accord, après négociations avec les propriétaires, sur un tarif de 35€ (trente-cinq euros) au m<sup>2</sup> pour une surface approchant les 30 000m<sup>2</sup> soit un total d'acquisition d'un montant de 998 000€ (neuf cent quatre-vingt-dix-huit mille euros).

Outre le fait qu'aucune justification ou indication dans le raisonnement ayant conduit à déterminer ce montant n'ait été porté à la connaissance des membres du Conseil municipal, ce montant apparaît exorbitant au regard de celui déterminé dans les avis rendus par les services des domaines.

Par ailleurs, si l'avis rendu par France Domaine en date du 30 janvier 2025 était visé en préambule de la délibération, le document n'était pas joint le jour de la séance publique du Conseil municipal de sorte que les membres n'ont pu s'y référer avant de procéder au vote.

Enfin il existe une différence entre les parcelles désignées dans la délibération autorisant la commune à signer la promesse unilatérale de vente et le projet de promesse unilatérale de vente rédigée par le Notaire.

En effet la délibération autorise la signature de l'acte pour l'acquisition des parcelles désignées : A n°68 d'une superficie de 11 000 m<sup>2</sup>, B n°1784 d'une superficie de 17 000m<sup>2</sup>, B n°1785 d'une superficie de 631m<sup>2</sup> et B n°1922 en servitude de passage pour un montant total de 998 000€ (neuf cent quatre-vingt-dix-huit mille euros).

Or le projet de promesse unilatérale de vente ne désigne que trois parcelles à savoir A n°68, B n°1784 et B n°1785 toujours pour un montant de 998 000 € (neuf cent quatre-vingt-dix-huit mille euros). Nous remarquons que la parcelle B n°1922 consistant en une servitude de passage n'est pas mentionnée.

## **2. Une incohérence entre les montants déterminés par les avis de France Domaines et ceux de l'expertise privée retenue dans la délibération de la Mairie.**

Trois évaluations ont été réalisées par le service des Domaines en 2021, 2023 et 2025, à la demande de la commune de l'Ile Rousse.

Deux expertises privées ont été sollicitées par la commune de l'Ile Rousse en 2022 et 2024.

- Estimation de la valeur vénale réalisée par Madame Josiane CASANOVA, expert Près la Cour d'Appel de Bastia en date du 10 janvier 2022.

Les travaux de l'expert ont porté sur les parcelles cadastrées A n°68, n°69, n°70 et B n°1784, n°1785, n°1922 (pièce n°3).

Le rapport rappelle que la commune de l'Ile Rousse est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et indique que les parcelles sont classées en Espace Stratégique Agricoles (ESA), précision étant faite que la parcelle A n°69 sur sa zone ouest est classée Espace Remarquable et Caractéristique du littoral.

La commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral limitant l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomération et villages et rendant ces terrains non constructibles.

C'est en ce sens que le rapport rappelle qu'un permis de construire d'un immeuble collectif de 39 logements avait été refusé en 2015 sur avis négatif du Préfet et par un arrêté municipal en date du 20 mars 2015, ledit arrêté annulé par un jugement du tribunal administratif du 13 avril 2017 puis finalement confirmé l'annulation de ce jugement par la Cour d'Appel de Marseille le 3 décembre 2018.

Selon l'expert il résulte de l'étude du marché local portant sur des biens comparables que la valeur moyenne pourrait s'établir entre 0.54€ (cinquante-quatre centimes d'euros) et 1€ (un euro) au m<sup>2</sup>.

Après avoir pris en considération les critères d'évaluation l'expert choisit de déterminer une valeur vénale à 0.77€ (soixante-dix-sept euros) au m<sup>2</sup>.

La valeur totale de l'ensemble des biens serait d'un montant de 74 203€ (soixante-quatorze mille deux cent trois euros).

- Avis de France Domaine sur la valeur vénale rendu le 20 novembre 2023

L'avis rendu par France Domaine en novembre 2023 a été sollicité par la commune le 25 octobre 2023 vue du réexamen d'une évaluation faite par le service en 2021 à la lumière des conclusions du rapport d'expertise privée rendu par Madame CASANOVA en 2022 (pièce n°4).

Dans l'avis le service des domaines indique que cette nouvelle évaluation a été sollicitée dans le cadre du projet d'acquisition amiable des parcelles « en perspective de l'approbation du futur PLU de la commune et du changement de destination des parcelles par conséquent d'une compensation de l'Espace Stratégique Agricole » mais précise que ledit rapport détermine la valeur du bien en fonction d'un barème établi par le cabinet « qui n'expose pas clairement et précisément la façon dont la valeur métrique est déterminée ».

Il est à noter qu'aucun prix d'acquisition n'est envisagé dans cet avis.

L'avis porte sur les parcelles A n°68, n°69 et B n°1784, n°1922 toutes classées en ESA dans le PADDUC et le tiers ouest de la parcelle A n°69 classée en espace remarquable et caractéristique du littoral inconstructible (ERC).

Il est rappelé que la commune de l'Ile Rousse n'étant pas dotée d'un document d'urbanisme opposable à la date de l'évaluation, les règles du PADDUC, du RNU et de la loi Littorale trouvent application.

Les ESA dans une commune relevant du RNU doivent être évaluées comme une terre agricole non mise en valeur, en nature de landes, maquis bas et friche.

Toute urbanisation des espaces stratégiques est interdite et la propriété doit être estimée comme un terrain naturel non constructible.

La méthode d'évaluation retenue est celle dite « par comparaison » consistant à apprécier la valeur vénale d'un immeuble par référence à des mutation à titre onéreux de biens présentant les mêmes caractéristiques physiques, juridiques et économiques ou s'en rapprochant fortement.

L'avis retient pour évaluer les terres labourables et les prairies naturelles un barème officiel vérifié et validé par le Ministère de l'agriculture retenant pour la Corse une valeur dominante d'un montant de 0.70€ (soixante-dix centimes d'euros) le m<sup>2</sup>, et retient pour évaluer les surfaces en nature des landes et maquis bas une étude de la DRAAF retenant pour la Corse un prix moyen de 0.39€ (trente-neuf euros) par m<sup>2</sup>.

Au final l'avis retient une valeur vénale des parcelles allant de 0.50€ (cinquante centimes d'euros) à 1€ (un euro) au m<sup>2</sup> pour un total de 66 060.50€ (soixante-six mille soixante euros et cinquante centimes), avec une marge d'appréciation de 10% applicable.

- Estimation de la valeur vénale réalisée par Madame Aurélie VADELLA, expert Près la Cour d'Appel de Bastia en date du 18 octobre 2023.

L'expert indique avoir été mandatée par la Mairie de l'Ile Rousse pour l'évaluation des parcelles cadastrées B n°68, n°1784, n°1922 pour partie et B n°1785 dans son entièreté (pièce n°5).

Nous notons que le mandat de la Mairie a été donné en date du 5 octobre 2023 soit vingt jours avant que le dossier ne soit complet auprès des Domaines.

Si le rapport dans son paragraphe 7-1 PLAN LOCAL D'URBANISME rappelle que la commune de l'Ile Rousse n'est pas dotée de document d'urbanisme, qu'un PLU est en cours d'élaboration et que « c'est le RNU qui s'applique ». Or il ne mentionne pas que dans ce cadre le PADUC et la loi Littorale trouvent à s'appliquer également.

Il n'est pas non plus mentionné que le fait qu'un PLU soit en cours d'élaboration ne peut influencer l'estimation, ce d'autant que le projet de PLU laisse la totalité de la propriété en zone agricole.

Par ailleurs, dans le paragraphe également numéroté 7-1 PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME l'expert détaille la façon dont seront « classées » les parcelles évaluées.

Or à la lecture de l'énumération des parcelles, force est de constater qu'il s'agit des destinations envisagées par la commune pour chaque parcelle au titre des aménagements et en aucun cas être considéré comme une classification.

Nous constatons également dans le paragraphe intitulé « le principe de la compensation » p.17 que l'expert indique qu'une compensation pourrait être admise avec des terres agricoles répondant aux critères des ESA conformément aux PADDUC sans apporter plus de précision, Par ailleurs nous notons que le rapport dans son paragraphe 7-2 LE MARCHE IMMOBILIER LOCAL indique que l'étude de marché a été réalisée sur la base de parcelles situées dans des secteurs en zone urbanisées et des terrains viabilisés.

Cette méthode apparait comme totalement incohérente avec la classification des parcelles en zones agricoles et non constructibles.

La méthode d'évaluation utilisée par l'expert apparait dès lors contestable.

Enfin dans le paragraphe 7-3 ETUDE DE MARCHE l'expert indique s'appuyer sur un barème, pour lequel aucune référence officielle n'est précisée, et appliquer les valeurs métriques pour des terrains classés maquis et friches inconstructibles accessibles et à proximité des zones constructibles, terrains contigus aux zones constructibles ou encore dans des zones U mais inconstructibles dont elle a déterminé des prix au m<sup>2</sup> nettement supérieurs allant de 20€ à 40€. Ce choix de valeur serait justifié par la perspective de l'adoption du futur PLU et du changement de destination des parcelles « par conséquent d'une compensation de l'ESA » ainsi que leur viabilisation.

Les conclusions de ce rapport et notamment les tarifs définis ne paraissent pas sérieux au regard des observations des avis rendus par les Domaines qui précisent qu'il est important de noter que le PADD et le futur PLU ne prévoient ni une ouverture à l'urbanisation des parcelles ni une compensation de terres agricoles puisque le projet de PLU les classera en zone agricoles.

L'expert ne justifie pas le choix de la valeur au m<sup>2</sup> retenue pour chaque parcelle dans son décompte final qui estime la valeur totale des biens à plus de 1 051 000€ (un million cinquante et un mille euros).

Le rapport apparait contestable tout d'abord quant à la qualité des informations retranscrites faisant ressortir des erreurs matérielles et des erreurs de droit, mais également contestable quant à la méthode utilisée et la fiabilité conclusion.

- Avis de France Domaine sur la valeur vénale rendu le 31 janvier 2025 (en cours de validité à la date des présentes).

L'avis porte sur les parcelles A n°68, n°69 et B n°1784, n°1785, n°1922.

Cette demande de réexamen de l'évaluation rendue en 2023 a été sollicité par la commune en date du 2 janvier 2025 en vue de l'acquisition amiable des parcelles, pour laquelle nous pouvons constater qu'un prix est envisagé et déterminée à hauteur de 998 000€ (neuf cent quatre-vingt-dix huit mille euros) pour une surface de 30 000 m<sup>2</sup> (pièce n°6).

Le service des domaines fait remarquer que l'expertise privée (visiblement celle de Madame VADELLA) expose sans l'analyser le marché local et détermine une valeur du bien sans se référer au marché existant et à proximité immédiate des espaces naturels ou agricoles mais en appliquant une décote sur la valeur des terrains à bâtir pour tenir compte de la situation privilégiée des parcelles à évaluer, alors que le bien est en zone de préemption SAFER, ce qui n'est jamais évoqué.

Nous notons que l'avis rendu fait les mêmes observations que dans l'avis précédent et détermine de la même façon et pour les mêmes montants les parcelles, avec une marge d'appréciation de 10% applicable.

### **III/ Sur les conclusions aux fins d'annulation**

La délibération en cause est illégale sur plusieurs points.

Selon les dispositions de l'article L1311-1 du CGCT : « *les projets d'opérations immobilières mentionnées à l'article L1311-10 doivent être précédées avant toute entente amiable, d'une demande d'avis de l'autorité compétente de l'État lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales [...]* ».

Aux termes de l'article L1311-10 du CGCT « *Ces projets d'opérations immobilières comprennent : [...]*  
2° *Les acquisitions à l'amiable [...] d'immeubles, [...] d'une valeur totale égale ou supérieures à un montant fixé par l'autorité administrative compétente [...]* ».

Aux termes de l'article L1311-11 du CGCT « *Les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L1311-9 délibèrent au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État* ».

Plusieurs éléments vont dès lors dans le sens d'une violation des règles de droit :

L'ensemble du terrain est estimé dans deux avis rendus par France Domaines à 66 376 € et par un expert judiciaire à 74 203,36 €.

L'expertise privée de Madame VADELLA, sur laquelle le conseil municipal s'est manifestement basé pour déterminer un prix d'achat, aboutit à une valeur d'une différence de montant exorbitante et ignore les règles d'urbanisme en vigueur, notamment le classement en zone agricole inconstructible.

Pourtant, la promesse de vente signée par la commune prévoit un prix de 998 000 € (neuf cent quatre-vingt-dix-huit mille euros).

Aucun élément objectif ne justifie cet écart considérable.

Il est à noter que l'avis précise que le projet de PLU ne prévoit ni ouverture à urbanisation des parcelles évaluée, ni une quelconque compensation de terre agricole.

En outre, le projet de PLU classe la totalité de la propriété Dalmasso en zone agricole – espaces stratégiques agricoles (Aesa) ce qui implique que rien n'autorise à imaginer qu'il pourrait y avoir un changement de destination des parcelles par conséquent d'une compensation financière et que l'estimation doit nécessairement tenir compte des réalités du marché propre aux espaces stratégiques agricoles.

L'Inspecteur des Finances a démontré que cette estimation repose sur des critères erronés et des méthodes contestables.

L'acquisition est engagée à un an des élections municipales, sans étude de rentabilité ni plan de financement détaillé.

Aucune étude de faisabilité n'a été présentée en conseil municipal.

Le projet oscille entre 500 et 700 places de stationnement, un écart de 2 millions d'euros en coût estimatif.

La décision précipitée, opaque et manifestement illégale de réaliser ce projet aura pour conséquence d'endetter à hauteur de plusieurs millions d'euros la commune et de solliciter plusieurs centaines de milliers d'euros de subventions de la Collectivité de Corse.

Il apparaît évident que le prix d'acquisition a été manifestement surévalué sur la base de conclusions d'un rapport d'expertise contestable et ignorant l'avis rendu par France Domaine.

#### **A/ Des vices de légalité externe.**

##### **• Une délibération entachée d'un vice de procédure.**

##### **1. Les conclusions de contestables de l'expertise de Madame VADELLA.**

Nous notons dès la première page une erreur à savoir que la parcelle n°68 est cadastrée section A et non section B.

Dans la partie documents communiqués nous constatons la mention d'un courrier en date du 3 août 2023 à l'agence Bastia-Balagne mais qui n'a pas été communiqué. L'expert a été mandaté par l'agence immobilière représentant le vendeur, et non par la commune.

Ainsi, déterminer la valeur des parcelles A n°68 et B n°1784 à 40€ du m<sup>2</sup> portant leur valeur à 440 000 € (quatre cent quarante mille euros) lorsque les domaines appliquent une valeur de 0.50€ du m<sup>2</sup> pour la parcelle A n°68 et 1€ du m<sup>2</sup> pour la parcelle B n°1784 portant leur valeur totale à 49 234€ (quarante-neuf mille deux cent trente-quatre euros) ne paraît ni justifié ni sérieux.

Déterminer une autre partie de la parcelle B n°1784 sans descriptif et n°1785 à 35€ du m<sup>2</sup>, ne paraît pas justifié, portant la valeur totale à 595 000€ (cinq cent quatre-vingt-quinze mille euros), alors que l'avis des Domaines en cours de validité détermine une valeur vénale d'un montant de 0.50€ (cinquante centimes d'euros) pour la parcelle B n°1785 soit une valeur totale de 315€ (trois cent quinze euros) apparaît totalement incohérent.

Enfin nous apportons les mêmes réserves quant au choix du prix au m<sup>2</sup> pour la parcelle B n°1922 à 20€ portant la valeur totale à 16 000€ (seize mille euros), alors que les avis des Domaines appliquent une valeur de 1€ (un euro) au m<sup>2</sup> soit un montant de 2 681€ (deux mille six cent quatre-vingt-un euros).

Nous mettons en doute la qualité des conclusions de l'expertise rendue par Madame VADELLA dont le montant de l'évaluation apparaît totalement exorbitant au regard du droit applicable à la situation des terrains et des conclusions des avis rendus par les domaines mais également par l'expertise rendue par Madame CASANOVA.

Enfin nous rappelons que les parcelles déterminées dans la délibération litigieuse et celles mentionnées dans le projet de promesse unilatérale de vente sont différentes ce qui entache la délibération d'une irrégularité.

La commune ne pouvant avoir pouvoir pour signer une promesse ne visant pas une parcelle dont l'utilité est fondamentale en ce qu'elle constitue une servitude de passage.

## 2. L'absence de procédure d'expropriation

L'expropriation est à la fois administrative et judiciaire par laquelle l'État, notamment pour le compte d'une commune, peut contraindre une personne privée à céder à une autre personne publique la propriété de tout ou partie d'un bien immobilier, en raison d'exigences liées à l'utilité publique et l'intérêt général, en contrepartie d'une indemnisation.

Par ailleurs le droit de préemption urbain (DPU) permet à une commune d'acheter, en priorité, des biens mis en vente dans des zones préalablement définies. Le but de cette procédure étant de réaliser des opérations d'intérêt général.

Enfin, comme le rappelle les avis rendus par France Domaine en 2025 p.6 la totalité de la propriété Dalmasso sera classée par le PLU en zone Aesa, ce qui permettra aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement et, en cas de désaccord sur le prix de cession, de demander au juge de l'expropriation de fixer le montant de l'indemnité.

Après quatre ans de négociations infructueuses, pourquoi la commune n'a-t-elle pas choisi l'une des trois procédures sus mentionnées, au lieu d'accepter un prix manifestement abusif ?

## **B/ Un vice de légalité interne.**

### **• Une délibération contraire à la loi.**

Plusieurs jurisprudences ont démontré l'importance de suivre l'avis rendu par France domaine dans le cadre d'acquisitions immobilières par une collectivité territoriale et que les délibérations des conseils municipaux mentionnant un écart de prix trop importants entre l'avis du service des domaines et celui voté encourent une annulation pour erreur manifeste d'appréciation.

Le service France Domaine est placé sous l'autorité du préfet et sous la responsabilité du trésorier payeur général. France-Domaine est appelée à émettre des avis sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers en cas d'acquisition, de location ou de vente.

Comme vu précédemment prévoit une consultation du service des domaines obligatoire pour les projets d'acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers ainsi que pour les prises à bail dès lors que l'opération projetée dépasse un certain seuil est prévue par les articles L1311-1 à 11 CGCT.

La commune dispose d'une marge d'appréciation pour fixer le prix. En l'occurrence les avis de Domaines précisent une marge de 10%.

L'avis rendu par France Domaine est en effet un avis simple ce qui implique que la collectivité peut procéder à une cession en retenant un prix différent de celui qui résulte de l'évaluation domaniale.

L'évaluation des Domaines sert toutefois de point d'appui aux contrôles qu'exercent le Préfet, le juge des comptes et les juridictions administratives sur les opérations de vente.

La juridiction administrative saisie vérifiera ainsi à partir de l'avis de France Domaine si le prix fixé par la délibération ne révèle pas une erreur manifeste d'appréciation de la commune.

Le Conseil d'Etat a ainsi annulé une vente consentie à un prix très inférieur au prix fixé par le service domaines (CE, 8e et 3e ss-sect., 25 sept. 2009, n° 298918, Cne de Courtenay : JurisData n° 2009-009520) (pièce n°7).

*« Considérant qu'après avoir relevé que la commune de Courtenay n'entendait pas soutenir qu'elle avait entendu consentir à l'acquéreur du bien une aide indirecte sur le fondement des dispositions de l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales, la cour a, par une appréciation souveraine exempte de dénaturation, constaté que la dernière évaluation du service des domaines, ramenant la valeur vénale du bien à une somme comprise entre 710 000 euros et 770 000 euros, avait pris en compte la circonstance que la commune n'avait pas réalisé certains travaux de rénovation, alors que le prix de cession de ce bien avait été fixé par la délibération du 29 avril 2002 du conseil municipal à 533 571 euros ; que c'est sans erreur de droit que la cour en a déduit, par un arrêt suffisamment motivé, que cette vente consentie à un prix très inférieur à l'estimation du service des domaines, dont elle a jugé par une appréciation souveraine qu'il correspondait à la valeur vénale de l'immeuble, avait été illégalement décidée ; que, par suite, la commune de Courtenay n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué en tant qu'il statue sur la légalité de sa délibération ; »*

Il résulte de ce qui précède que si la collectivité n'est pas liée par l'avis, elle ne saurait l'ignorer totalement pour s'en éloigner de manière trop conséquente sous peine d'encourir une annulation de l'acte autorisant la vente pour erreur manifeste d'appréciation.

En tout état de cause, la loi impose une délibération *« portant sur les conditions de la vente et les caractéristiques essentielles »*.

La motivation de cette délibération devra porter sur la décision de céder, le prix, le choix de l'acquéreur et les droits et obligations respectives du cédant et du cessionnaire.

Devront également figurer dans la délibération les conditions et caractéristiques essentielles de la cession ou de la situation physique de l'immeuble.

Force est de constater que si la délibération adoptée par le conseil municipal de l'Ile Rousse a bien visé le dernier avis rendu par le service des Domaines elle l'a totalement ignoré, en retenant un prix totalement disproportionné avec celui de l'avis de France Domaines aboutissant à un écart approchant de 1810% !

L'avis de France Domaine n'était par ailleurs par annexé au projet de délibération et les conseillers n'ont pu en prendre connaissance avant le vote.

Plus récemment, la Cour administrative d'appel de Nantes, (4<sup>ème</sup> chambre, 25 février 2025 (23NT03747, inédit au Recueil Lebon)) a rappelé que l'article L1311-9 du CGCT soumet les projets d'opérations immobilières, et notamment les acquisitions des collectivités locales, avant toute entente amiable, à une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis ne lie pas la commune, qui peut s'en écarter sous le contrôle du juge (pièce n°8).

Par ailleurs, le juge a considéré qu'un écart de 17.4% entre le prix retenu par le conseil municipal et l'avis initial de la direction départementale des finances publiques doit être considéré comme substantiel.

Enfin que si la commune se prévalait d'un intérêt public fort à acheter les parcelles afin de lui permettre de créer une réserve foncière pour agrandir le pôle culturel, le fait que le projet n'en soit qu'à ses prémices vient relativiser considérablement l'argument d'intérêt public pour en conclure que l'écart de prix significatif n'apparaît pas justifié par un intérêt public local suffisant.

L'intérêt public invoqué par la commune consistant dans la création d'un parc de stationnement doit être regardé comme relatif étant donné qu'aucune étude de rendement n'a été réalisée et qu'aucune budgétisation n'a été portée à la connaissance du conseil au moment du vote de la délibération.

En ce sens le tribunal ne pourra qu'annuler la délibération prise sur le fondement d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par tous ces moyens, votre tribunal ne pourra que relever l'illégalité de la délibération du 12 février 2025. En conséquence, son annulation devra être prononcée.

#### **IV/ Sur les conclusions aux fins de prononcé de mesures d'exécution**

En vertu de l'article L.911-2 du Code de justice administrative, il est demandé à votre tribunal de prononcer une mesure d'exécution prescrivant que la Commune adopte une nouvelle délibération dans un délai d'un mois, en prenant acte de l'annulation de la première. En vertu de l'article L. 911 du Code de justice administrative, il est demandé à votre tribunal qu'il assortisse l'injonction prescrite d'une astreinte de 1 euro par jour à compter de l'arrivée à terme du délai qu'elle a fixé.

#### **V/ Sur les conclusions tendant à la condamnation au paiement des frais irrépétibles**

Il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge du requérant ses frais exposés et non compris dans les dépens.

Dès lors, en vertu de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative, il est demandé au tribunal qu'il condamne la partie perdante à cette instance à verser 1 euro symbolique à Monsieur BASCOUL, au titre de ses frais exposés et non compris dans les dépens.

#### **Par tous ces motifs et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, il est demandé au tribunal administratif de Bastia :**

Face à ces éléments, je sollicite l'annulation de la délibération n°3 du 12 février 2025, autorisant Madame le Maire à signer la promesse de vente en raisons :

- D'un prix manifestement disproportionné par rapport aux valeurs estimées par les autorités compétentes de l'État.
- D'une absence totale de justification financière et technique du projet.

- D'une erreur matérielle figurant dans le projet de promesse unilatérale de vente concernant la désignation des parcelles.
- D'une procédure viciée, reposant sur une expertise privée commandée par l'agence immobilière représentant le vendeur.
- D'un détournement de l'intérêt général au profit d'intérêts privés, au détriment des finances publiques et des habitants de L'Île-Rousse.

D'enjoindre la commune, si elle souhaite acquérir ce terrain, à engager une procédure d'expropriation, ou de proposer aux vendeurs d'user de leur droit de délaissement sur la base des évaluations officielles de la DGFIP.

D'enjoindre la Commune à prendre une nouvelle décision, en prenant acte de l'annulation prononcée et, ce, dans un délai d'un mois.

D'assortir cette injonction d'une astreinte de 1 euro par jour à compter de l'arrivée à terme du délai de l'injonction.

De condamner la Commune à verser au requérant 1 euro symbolique au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Sous toutes réserves utiles,

Fait à Ile Rousse, le 4 avril 2025

Pierre-François BASCOUL

