

n° 192
octobre
2025



PARTENAIRE DU QUOTIDIEN,
PARTENAIRE DE VOS PROJETS

Espace infos

LETTRE
D'INFORMATION
DU CFMEL

Photo générée par une IA

Sommaire

LE DOSSIER DU MOIS

LE DOMAINE DE LA COM- MUNE : COMMENT OR- GANISER LA VENTE DES BIENS COMMUNAUX ? / P.2-5

La vente d'un bien est parfaite dès lors que les parties sont d'accord sur la chose et le prix selon la règle du code civil. Cette règle s'applique aux biens immobiliers d'une personne morale de droit public ; elle est matérialisée par la délibération du conseil municipal qui identifie le bien, l'identité des acquéreurs et fixe le prix de cession. (...)

« Pour réussir la vente d'un bien communal, il faut concilier efficacité, transparence et respect des règles protectrices de la domanialité publique ».

LE CFMEL ET VOUS / P.6

L'ACTUALITÉ DU CFMEL : Le CFMEL a publié des nouveautés sur son site www.cfmel.fr

FORUM : Musée de Lodève - Exposition « Anatomie comparée des espèces imaginaires » du 18 octobre au 15 mars 2026.

ACTUALITÉS JURIDIQUES : Le Projet de Loi de Finances 2026 et la Proposition de Loi sur le statut de l'élu local en discussion.

EN BREF... / P.7

Administration, Domaine, Finances.

JURISPRUDENCE / P.8

Intangibilité du décompte général et définitif.

QUESTIONS-RÉPONSES / P.9

Est-ce que les maires peuvent authentifier des actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce pour leur propre compte ou celle de leur famille ?

Si un conseiller municipal, empêché d'assister à une séance, donne pouvoir en son nom à un collègue, les deux votes doivent-ils être identiques ?

TEXTES OFFICIELS / P.10-11

Retrouvez les textes parus au Journal officiel.

LA FORMATION DES ÉLUS / P.12

Retrouvez les formations à venir proposées par le CFMEL : ÉLECTIONS 2026 : comment se préparer (...) ?

Le dossier du mois

LE DOMAINE DE LA COMMUNE : COMMENT ORGANISER LA VENTE DES BIENS COMMUNAUX ?

La vente d'un bien est parfaite dès lors que les parties sont d'accord sur la chose et le prix selon la règle du code civil.

Cette règle s'applique aux biens immobiliers d'une personne morale de droit public ; elle est matérialisée par la délibération du conseil municipal qui identifie le bien, l'identité des acquéreurs et fixe le prix de cession. Cependant, cette vente immobilière doit passer par un cadre procédural particulier prévu par le code général des collectivités territoriales (CGCT) et le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). La vente est également guidée par des règles protectrices de la domanialité publique et des règles particulières en fonction de l'affectation du bien. Le dossier du mois propose une revue de ce cadre procédural en deux phases : la préparation puis la réalisation de la vente du bien communal.

2

LA PHASE PRÉPARATOIRE DE LA VENTE

Même si la commune a identifié le bien et l'acquéreur, elle doit avant de conclure la vente, vérifier la qualification du bien : domaine privé ou public, fixer un prix de vente et définir la procédure particulière applicable en fonction de son affectation.

1/ LA QUALIFICATION DU BIEN

La question de la qualification du bien, c'est-à-dire déterminer son appartenance au domaine public ou au domaine privé de la commune, est déterminante au stade préparatoire et permettra d'identifier le cadre procédural de la vente du bien.

La distinction entre domaine public et domaine privé :

Les biens appartenant aux personnes publiques relèvent de leur domaine privé, en premier lieu ; s'il ne s'agit ni d'un bien classé dans le domaine public

ni d'un accessoire du domaine public, c'est-à-dire qu'il n'est pas aménagé de façon indispensable pour une mission de service public ou qu'il n'est pas affecté à l'usage du public (art. L.2111-1 à L.2111-3 du CG3P). La qualification de domaine privé découle également de la loi : réserves foncières, chemins ruraux, domaine forestier et immeuble de bureaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'un bâtiment classé dans le domaine public (art. L.2111-1 et L.2112-1 du CG3P).

Si le bien appartient au domaine public communal, son déclassement est obligatoire pour procéder à la cession, en application du principe d'inaliénabilité. Une fois déclassé, le bien intègre le domaine privé communal et peut être cédé par le conseil municipal dans un cadre procédural particulier.

2/ LA SORTIE DU DOMAINE PUBLIC La règle de la désaffectation et du déclassement :

La sortie du bien fait l'objet de

sa désaffectation matérielle préalable et se traduit par une délibération du conseil municipal qui constate cette désaffectation et approuve le déclassement. La règle veut que la désaffectation intervienne préalablement voire concomitamment au déclassement, en application de l'article L.2141-1 du CGCT ; si le bien continue d'être utilisé par le public ou d'être affecté à l'exercice d'un service public, son déclassement formel est illégal, tout comme la vente subséquente.

Les cas dérogatoires :

Plusieurs cas dérogatoires ont été prévus, évitant ainsi le déclassement et écourtant la phase préparatoire pour permettre la cession du bien.

- **La cession d'un bien du domaine public entre deux personnes publiques :** aucun déclassement n'est requis si le bien cédé permet l'exercice d'une compétence de l'acquéreur (art. L.3112-1 et L.3112-2 du CG3P).



« Pour réussir la vente d'un bien communal, il faut concilier efficacité, transparence et respect des règles protectrices de la domanialité publique ».

3

• **La cession relevant d'un intérêt public :**

la désaffectation matérielle préalable au déclassement n'est pas exigée dans le cas d'échange d'un bien relevant du domaine privé et un bien du domaine public améliorant les conditions d'exercice d'un service public (art. L.3112-3 du CG3P).

• **Les délais de voirie :** il existe un déclassement de fait lorsque suite à l'alignement ou l'ouverture d'une voie nouvelle, les parcelles perdent leur caractère de dépendances de la voie publique du fait de la modification de leur tracé, selon la jurisprudence.

• **Le déclassement par anticipation :**

c'est une pratique qui permet de déclasser le bien et donc de le céder, avant que sa désaffectation effective intervienne par nécessité de service public. Une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa financier que représente le risque de résolution de l'acte de vente est

obligatoire (art. L.2141-2 du CG3P). De même, l'acte de vente doit prévoir les conséquences du déclassement anticipé par une condition résolutoire de la vente, si la désaffectation n'intervient pas dans le délai de 3 ans (prolongé 6 ans maximum, si les caractéristiques du projet le justifient) ; une pénalité avec constitution d'une provision et une clause relative aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage du public, dans un souci de continuité de service public. La motivation et la preuve de l'intérêt public sont essentielles pour valider le déclassement par anticipation ; les communes doivent démontrer la nécessité, la faisabilité et la proportionnalité des mesures envisagées, sous peine d'annulation (CAA Lyon, 19 déc. 2024, req. n° 23Llo3618).



• **La promesse de vente avec une désaffectation différée :**

elle permet à la commune de conclure une promesse de vente, avant le déclassement formel du bien, tout en continuant à l'affecter à l'exercice d'un service public ou à l'usage direct par le public pour un temps nécessaire ; par exemple, lorsqu'une commune souhaite déplacer un service public dans de nouveaux locaux et décide de vendre le bien rapidement.

L'acte doit prévoir obligatoirement la date de la désaffectation matérielle et une clause résolutoire avec indemnité portant sur la survenance d'un motif de continuité de service public qui empêcherait la désaffectation et imposerait le maintien du bien dans le domaine public, selon l'article L.3112-4 du CG3P.

Ainsi, ce n'est que si la condition résolutoire ne se réalise pas, à la date prévue pour la désaffectation du bien, que le déclassement peut être prononcé et la vente réitérée.

Le dossier du mois

... (SUITE)

LE DOMAINE DE LA COMMUNE : COMMENT ORGANISER LA VENTE DES BIENS COMMUNAUX ?

3/ LA FIXATION DU PRIX

Les articles L.2241-1 du CGCT et L.3221-1 du CG3P imposent l'avis obligatoire des services fiscaux quel que soit le montant du bien pour les communes de plus de 2 000 habitants.

La consultation du service des Domaines :

La demande doit préciser, la nature et les objectifs poursuivis par la vente, la situation du bien au regard du document et des règles d'urbanisme ; la situation juridique du bien ; un plan de situation ; l'identité et les coordonnées de l'éventuel acquéreur ; les coordonnées du service communal compétent.

L'avis porte sur la valeur foncière du bien. En cas de silence, il est réputé donné dans le mois qui suit la saisine du service des Domaines.

Selon une jurisprudence constante, le défaut de consultation du service des Domaines ne justifie l'annulation de la délibération, que s'il s'avère que cette méconnaissance a une incidence sur le sens de la délibération (CE, 23 oct. 2015, n° 369113).

L'évaluation domaniale :

La commune n'est pas obligée de suivre l'avis des Domaines mais doit toujours déterminer le prix de vente en fonction des prix du marché et de l'intérêt public local.

Les libéralités aux personnes privées sont interdites. Aussi, une vente à un prix dérisoire sans contreparties de service public ou participant à l'intérêt

général pourrait mettre en péril la régularité de la vente.

Si l'avis de domaines n'est pas obligatoire (communes de moins de 2 000 habitants) ou n'apparaît pas le juste reflet du prix du marché, la commune peut faire appel à un professionnel de l'immobilier pour une juste évaluation du prix.

4/ LES PROCÉDURES PARTICULIÈRES

La division parcellaire et le bornage :

Si le bien immobilier, objet de la cession est déjà identifié par un plan parcellaire, il suffira de l'annexer à la délibération de cession. En revanche, au terme d'un déclassement ou lorsque le bien doit être divisé avant sa cession, il est nécessaire de procéder à son bornage selon les dispositions de l'article 646 du Code civil.

Le bornage est fixé par l'intervention d'un géomètre expert, le plus souvent à frais communs entre propriétaires et acquéreurs (PV d'abornement contradictoire contenant un plan ou un croquis des lignes séparatives et mentionnant la situation des bornes).

En cas de modification parcellaire, il faut veiller à ne pas créer un enclavement des parcelles voisines. Des servitudes de passage légales ou conventionnelles peuvent être établies, pour anticiper ces difficultés, conformément aux articles 686 et suivants du Code civil.

L'enquête publique :

Elle est obligatoire dans le cas du

déclassement d'une voie publique, si les fonctions de desserte et de circulation sont altérées (art. L.143-1 du Code de la voirie routière) ou de la cession d'un chemin rural (art. D.161-1 du Code rural et L.110-2 du Code de l'expropriation).

Le maire désigne par arrêté le commissaire enquêteur sur la liste publiée chaque année par la Préfecture, et indique la date, le lieu et l'heure de l'enquête.

Un avis d'enquête publique est publié dans deux journaux locaux pour fixer l'ouverture de l'enquête qui doit durer 15 jours au minimum, au cours desquels sont mis à disposition du public, un dossier et un registre d'enquête.

Le droit de priorité des riverains d'une voie communale :

Les propriétaires d'une voie déclassée ou d'un chemin rural sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenant à leurs propriétés et ont 1 mois pour faire une offre chiffrée (art L.112-8 du Code de la voirie routière et L.161-10 du Code rural).

LA CESSIION DU BIEN COMMUNAL

Lors de la phase finale de la procédure, si la commune a le choix des modalités de la vente elle doit respecter des formalités essentielles voire obligatoires.

1/ LA COMPÉTENCE DU CONSEIL MUNICIPAL

La cession est approuvée par délibération du conseil municipal le même jour que la décision de

déclassement, mais ces deux actes juridiques doivent être distincts selon une jurisprudence constante (CE 11/05/2011 req. n° 324173).

La délibération doit préciser : la description du bien, son prix et l'identité de l'acheteur pour être parfaite.

En revanche, la motivation n'est obligatoire que pour les communes de plus de 2 000 habitants.

La jurisprudence rappelle que la délibération ayant conclu une vente parfaite de l'immeuble au profit de l'acheteur, crée des droits à son profit (CAA Marseille, 19 nov. 2021, n° 19MA03332). Par conséquent, cette délibération est un acte administratif créateur de droit, et ne peut plus être retiré ou abrogé au-delà du délai de 4 mois prévu par l'article L.242-1 du Code des relations entre le public et l'administration. Enfin, dans sa délibération, le conseil municipal autorise le maire à mener l'adjudication et signer l'acte de vente.

FOCUS :

En matière de vente immobilière, la commune dispose d'une grande liberté quant au choix des biens cédés, des acquéreurs et des modalités de vente. Néanmoins, un minimum de transparence s'impose : les membres du conseil municipal doivent être informés de la valeur du bien et des éléments essentiels de la vente. De plus, dans les communes de plus de 2 000 habitants, ils votent le bilan annuel des acquisitions et des cessions, annexé au compte

administratif (art. L.2241-1 al.2 du CGCT).

2/ LES MODALITÉS DE LA VENTE

Le conseil municipal reste libre de déterminer les modalités de la vente. Aucune publicité ou mise en concurrence n'est imposée, il doit néanmoins choisir entre plusieurs types de cession.

La vente amiable :

Elle intervient souvent après une phase de négociation avec l'acquéreur intéressé. Pour trouver un acquéreur, il est possible de prévoir une annonce sur un support de communication institutionnelle, un site de vente ou de recourir à un agent immobilier par le biais d'un marché public.

L'adjudication publique :

Elle consiste en une vente de gré à gré assortie d'une publicité (par voie d'affichage sur le bien et/ou avis dans un journal d'annonces légales ou dans la presse spécialisée).

Le maire est assisté de deux conseillers désignés par le conseil municipal ou pris dans l'ordre du tableau lors des enchères à la bougie ; il peut également faire appel à un notaire. Le conseil municipal approuve un cahier des charges qui prévoit les conditions générales de la vente et les conditions spécifiques notamment un prix de base (en pratique 75% de la valeur du bien expertisé) et éventuellement un prix de réserve (cf. art. L.2241-6 et L.2241-7 du CGCT).

3/ LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

La rédaction et signature de l'acte de vente :

Au terme de la procédure, le contrat de vente est signé par l'organe exécutif de la collectivité ou de l'établissement public local. Il sera passé soit par acte notarié, soit en la forme administrative. L'option entre les deux formules constitue pour la collectivité un choix de pure opportunité. Il est notamment préférable de saisir un notaire pour accompagner la commune tout au long de la cession si le conseil municipal décide de prévoir des enchères publiques ou une promesse de vente, ce qui nécessite la rédaction d'un cahier des charges.

Si la commune décide de procéder directement à la vente, le maire rédige un acte administratif en la forme authentique, et dans ce cas, c'est le 1^{er} adjoint qui le signe en application de l'article L.1311-13 du CGCT.

La publicité au fichier immobilier et au cadastre :

L'acte constatant le transfert de propriété intervient en toute fin de procédure et est accompli par le notaire ou le maire (s'il est établi un acte authentique en la forme administrative). Cette formalité est essentielle car elle rend la cession opposable aux tiers.

Sophie VAN MIGOM
Directrice du CFMEL

5

ON RÉSUME

La vente d'un bien communal exige une procédure rigoureuse encadrée par la loi et la jurisprudence. La phase préparatoire est déterminante, elle impose de qualifier le bien (domaine public ou privé), de procéder éventuellement à son déclassement par délibération et de fixer un prix conforme à l'intérêt public et aux réalités du marché immobilier dans le cadre d'une évaluation domaniale. Des procédures particulières, comme la division parcellaire, le bornage ou l'enquête publique, peuvent s'avérer nécessaires voire obligatoires pour garantir la sécurité juridique de l'opération. La cession est finalement validée par le conseil municipal, seul compétent pour décider de la vente, en fonction des besoins de la commune, des modalités et conditions de vente et de la forme de l'acte (notarié ou en la forme administrative), que l'exécutif sera autorisé à signer et à publier pour réaliser la vente.

Le CFMEL et vous



FORUM

MUSÉE DE LODÈVE - EXPOSITION

« Anatomie comparée des espèces imaginaires »

du 18 octobre 2025 au 15 mars 2026.

Totoro, Alien, le Marsupilami, le Yéti ou les dragons dévoilent leur anatomie sous l'œil du biologiste. A l'occasion de cette exposition, les services éducatifs musée-patrimoine en Lodévois et Larzac et celui de la Vallée de l'Hérault s'associent afin de proposer un projet pédagogique à destination du cycle 3. Ce parcours croisé « Je crée ma créature imaginaire » se déroule en deux temps, un au Musée de Lodève, l'autre à Saint-Jean-de-Fos.

Infos pratiques et réservations :

Service éducatif musée-patrimoine en Lodévois et Larzac :
04-11-95-02-16

scolaires.museepatrimoine@lodevoisetlarzac.fr

Service éducatif Vallée de l'Hérault : 04-67-67-16-71
service.educatif@cc-vallee-herault.fr

L'ACTUALITÉ DU CFMEL

Le CFMEL a publié des nouveautés sur son site internet www.cfmel.fr

Vous pouvez y retrouver :

- à la page relative aux « Élections 2026 », des notes synthétiques ; une veille documentaire et juridique et une FAQ mensuelle qui reprend les réponses apportées aux questions posées par les collectivités membres de l'AMF 34 et du CFMEL au cours des derniers mois. La FAQ d'octobre est déjà disponible.
- à la page « Budget 2025 », une actualisation est mise en ligne avec un point 34 concernant les crédits d'accompagnement financier de l'État aux communes pour l'exercice de leurs compétences obligatoires en matière d'accueil du jeune enfant.
- une « Note de conjoncture », sur les finances locales comme chaque trimestre, avec une analyse des comptes administratifs des communes héraultaises.

ACTUALITÉS JURIDIQUES

Le Projet de Loi de Finances 2026 (PLF) et la Proposition de Loi (PPL) sur le statut de l' élu local en discussion.

Le PLF 2026 : présenté dans un contexte politique particulier où le gouvernement a renoncé à recourir à l'article 49.3, vise un déficit à moins de 5% du PIB. Basé sur une hausse des recettes fiscales et une baisse des dépenses de l'Etat à laquelle les collectivités locales sont associées, le texte est actuellement débattu par les députés après un rejet par la commission des Finances. Au vu des lignes rouges des différentes forces politiques, l'adoption du budget au plus tard le 23 décembre minuit semble compromise. Dans ce cas, 3 scénarios sont possibles : le gouvernement pourrait mettre en œuvre le budget, - prévu par la loi initiale - par ordonnance. En cas de censure du gouvernement, le dépôt d'un projet de loi spéciale devrait intervenir avant le 19 décembre. Enfin, une dissolution trop tardive priverait vraisemblablement la France de budget, ce qui serait catastrophique.

Le statut de l' élu local en débat à l'Assemblée nationale (2^{ème} lecture) au cours du mois de décembre 2025 :

C'est sur la base de la proposition de loi votée le 22 octobre 2025 par le Sénat, adoptée en deuxième lecture que les députés vont débattre au cours du mois de décembre. Le texte de la « petite loi » permet plusieurs avancées sur le statut de l' élu avec une nouvelle rédaction de l'infraction de prise illégale d'intérêt, et sur les conditions d'exercice du mandat (notamment la bonification d'un trimestre pour le calcul de la retraite par mandat ; la dotation particulière élu local pour les communes jusqu'à 3 500 habitants ; l'élargissement de la prise en charge des frais de déplacement aux conseillers municipaux et communautaires, l'allongement du congé formation à 24 jours dont 21 compensés financièrement).

En bref...



ADMINISTRATION

Rien n'oblige une commune à divulguer l'emplacement précis des caméras de vidéoprotection.

Le Conseil d'Etat a confirmé la décision de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés rejetant la demande d'un administré qui souhaitait connaître les emplacements des caméras de vidéoprotection car aucun texte n'impose la communication de cette localisation. La signalisation visible par les panneaux est jugée suffisante pour informer le public.

CE, 23 juillet 2025, req. n° 495175

ADMINISTRATION

Un agent transmettant des documents à des candidats pour mettre en difficulté l'équipe municipale en place encourt la révocation disciplinaire.

Dans le cadre d'une campagne électorale municipale, une Directrice Générale des Services, employée depuis une dizaine d'années, avait détourné des courriels de la 1ère adjointe en les transférant aux candidats de la liste qu'elle soutenait et à laquelle elle participait activement, et ce, pendant son temps de travail. De plus, pour mettre en difficulté l'équipe municipale en place, elle avait transmis aux membres de la liste, des documents relatifs à la gestion de certains dossiers de la commune. Les juges ont considéré ces faits comme étant une faute lourde de nature à justifier sa révocation pour manquement à ses devoirs de neutralité, de discrétion professionnelle et à son droit de réserve. Les sages ont conclu que cette sanction était bien proportionnée compte tenu de son expérience.

TA Toulouse, 2 juillet 2025, req. n° 2202032

DOMAINE

Une commune ne peut pas céder le droit d'usage de son nom qu'elle a déposé comme une marque à n'importe quelle condition.

Le tribunal administratif a annulé, à la demande d'une association de protection du patrimoine communal, la délibération de la commune de Vendôme actant pour 10 ans, la cession du droit d'usage commercial de la marque éponyme à une société moyennant 10 000€. Pour le juge, toute personne, y compris publique, qui dépose une marque est titulaire d'un droit de propriété sur celle-ci. Cet actif incorporel n'étant ni affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public ne relève pas du domaine public : la commune est libre d'en céder le droit d'usage. Toutefois, en l'absence de texte fixant les modalités de détermination du prix d'un tel usage, celui-ci doit être apprécié à l'aune du principe de bonne gestion du domaine privé communal. Une commune qui fait le choix de céder le droit d'usage d'une marque déposée doit pouvoir justifier le prix de cette cession.

TA d'Orléans, 24 septembre 2025, req. n° 2102661



FINANCES

Les prestations familiales peuvent être saisies pour le paiement des impayés liés à la cantine.

Conformément aux dispositions de l'article L.1617-5 du CGCT et de l'article L.553-4 du Code de la Sécurité Sociale, le comptable public peut diligenter des mesures de recouvrement forcé via des saisies administratives à tiers détenteur auprès des établissements bancaires ou de la Caisse Nationale d'allocations familiales. En effet, les allocations familiales peuvent être saisies pour les dettes alimentaires liées à l'entretien des enfants, lesquelles recouvrent notamment les frais de cantine scolaire, dans la limite de la part saisissable définie par la réglementation (cf. barème 2025 accessible au lien suivant : <https://www.aide-sociale.fr/saisie-prestations-familiales/#montant>)

Réponse du Ministre de l'Economie (...), Jo Sénat, publiée le 21 août 2025, p. 4575 (question écrite n°04737)

Jurisprudence

COMMANDE PUBLIQUE INTANGIBILITÉ DU DÉCOMPTÉ GÉNÉRAL ET DÉFINITIF

CE, 17 octobre 2025, req.
n° 496667

Lors de l'établissement du décompte général, le maître d'ouvrage qui a connaissance de désordre doit surseoir à statuer ou l'assortir de réserves. Cela vaut, pour les désordres apparus avant la réception des travaux et ceux qui apparaissent après. A défaut, le caractère intangible et définitif du décompte général, empêche le maître d'ouvrage de rechercher la responsabilité contractuelle du constructeur.

(...) Vu le code de justice administrative ; (...)

(...) 2/ L'ensemble des opérations auxquelles donne lieu l'exécution d'un marché public est compris dans un compte dont aucun élément ne peut être isolé et dont seul le solde arrêté lors de l'établissement du décompte général et définitif détermine les droits et obligations définitifs des parties. Toutes les conséquences financières de l'exécution du marché sont retracées dans ce décompte, même lorsqu'elles ne correspondent pas aux prévisions initiales.

3/ Lorsque des réserves ont été émises lors de la réception et n'ont pas été levées, il appartient au maître d'ouvrage soit de surseoir à l'établissement du décompte, soit d'assortir celui-ci de réserves. Il lui appartient de faire de même

lorsqu'il a connaissance, avant la notification du décompte général, de désordres apparus postérieurement à la réception qui sont susceptibles d'engager la responsabilité contractuelle du titulaire du marché, au titre de la garantie de parfait achèvement ou de toute autre stipulation contractuelle prolongeant la responsabilité contractuelle du titulaire postérieurement à la réception. A défaut, dans l'un comme dans l'autre cas, le caractère définitif du décompte a pour effet de lui interdire toute réclamation au titre de la responsabilité contractuelle des sommes correspondant à ces réserves et désordres. Le caractère définitif du décompte ne saurait en revanche faire obstacle ni à ce qu'il recherche, au titre de la garantie de parfait achèvement ou de toute autre stipulation contractuelle prolongeant la responsabilité contractuelle du titulaire postérieurement à la réception, la responsabilité contractuelle du titulaire pour les désordres apparus postérieurement à la réception dont il n'avait pas connaissance au moment de la notification du décompte général, ni à ce qu'il recherche, si les conditions en sont réunies, la responsabilité des constructeurs au titre de la garantie décennale.

4/ Il résulte de ce qui précède qu'en jugeant que le caractère intangible et définitif du décompte général ne faisait pas obstacle à ce que la société S, maître d'ouvrage délégué,

demande l'engagement de la garantie de parfait achèvement de la société T, alors qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis que la société S avait eu connaissance des désordres en litige antérieurement à l'établissement de ce décompte et qu'elle était ainsi en mesure d'en faire état dans celui-ci, la cour administrative d'appel de M a commis une erreur de droit.

5/ Par suite, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de son pourvoi, la société T est fondée à demander l'annulation des articles 5, 6 et 7 de l'arrêt qu'elle attaque.

6/ La présente décision, qui annule cet arrêt en tant seulement qu'il est défavorable à la société T, n'aggrave pas la situation des sociétés P et E. Dès lors, leurs conclusions, présentées après l'expiration du délai de recours contentieux et tendant à l'annulation de l'arrêt attaqué en tant qu'il leur est défavorable, ne sont pas recevables.

ARTICLE 1ER :
LES ARTICLES 5, 6 ET 7
DE L'ARRÊT DU 3 JUIN 2024
DE LA COUR ADMINISTRATIVE
D'APPEL DE M SONT
ANNULÉS

Questions réponses

ADMINISTRATION



QUESTION : Est-ce que les maires peuvent authentifier des actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce pour leur propre compte ou celle de leur famille ?

LA RÉPONSE DU MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (...) : JO SÉNAT, publiée le 21 août 2025, page 3891 - Question écrite n° 05628.

L'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) autorise les personnes publiques à « passer en la forme administrative leurs actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce. Ces personnes publiques peuvent également procéder à ces acquisitions par acte notarié ». Elles ont ainsi le choix entre deux types d'actes authentiques : l'acte notarié et l'acte en la forme administrative. Dans ce dernier cas, la réception et l'authentification ont lieu, conformément à l'article L.1212-6 du CG3P, selon les modalités définies aux articles L.1311-13 et, pour la Moselle et l'Alsace, à L.1311-14 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Ces dispositions prévoient la faculté pour les exécutifs locaux de recevoir et d'authentifier des actes concernant les droits réels immobiliers et les baux passés en la forme administrative par les collectivités locales ou les établissements publics. La loi confère ainsi aux exécutifs locaux « des attributions d'ordre notarial en leur permettant de rédiger eux-mêmes un acte en la forme administrative » (Cour d'appel de Bastia - Chambre civile Section 1, 8 juin 2022, n° 21/00300). Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opérant suivant les règles du droit civil en application de l'article L.1111-1 du CG3P, les actes authentiques mentionnés à l'article L.1212-1 pris en la forme administrative sont soumis aux règles de forme et de fond applicables à l'ensemble des actes authentiques, notamment celles définies à l'article 1369 du code civil ainsi qu'aux articles 5 à 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (Cour administrative d'appel de Marseille, 23 févr. 2015, n° 13MA01173). Le contentieux relève du juge judiciaire. Les actes authentiques pris en la forme administrative sont en outre soumis au respect de l'article L.1311-13 du CGCT, qui dispose que « la collectivité territoriale ou l'établissement public partie à l'acte est représenté, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ou un vice-président dans l'ordre de leur nomination ». Par ailleurs, en application des articles L.2241-1 pour les communes, L.3213-2 pour les départements et L.4221-4 pour les régions, les organes délibérants des collectivités territoriales délibèrent sur la gestion des biens et les opérations immobilières. Ainsi, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une collectivité (à l'exception des communes comptant moins de 2 000 habitants) donne

lieu, avant la rédaction de tout acte authentique, à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Ces délibérations sont transmissibles au titre du contrôle de légalité, conformément aux 1° des articles L.2131-2, L.3131-2 et L.4141-2 du CGCT. Enfin, en tout état de cause, lorsque les transactions sont effectuées au bénéfice d'un élu municipal, les délibérations correspondantes doivent être réalisées dans les conditions prévues par les articles L.2131-11 du CGCT et 432-12 du code pénal, ce qui implique pour l'intéressé de s'abstenir de participer à la délibération. S'agissant plus précisément des maires, des adjoints ou des conseillers municipaux délégués ou agissant en remplacement du maire, il résulte de l'article 432-12 précité que seuls ceux des communes de 3 500 habitants au plus peuvent acquérir un bien immobilier appartenant à la commune, sous réserve de respecter les conditions fixées par la loi : l'intéressé doit se déporter et la commune doit être représentée par un autre membre du conseil municipal, lequel ne peut se réunir à huis clos lors de la délibération.

ADMINISTRATION

QUESTION : Si un conseiller municipal, empêché d'assister à une séance, donne pouvoir en son nom à un collègue, les deux votes doivent-ils être identiques ?



LA RÉPONSE DU MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (...) : JO SÉNAT, publiée le 11 septembre 2025, page 4957 - Question écrite n° 06064.

L'article L. 2121-20 du CGCT dispose qu'« un conseiller municipal empêché d'assister à une séance peut donner à un collègue de son choix pouvoir écrit de voter en son nom. Un même conseiller municipal ne peut être porteur que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est toujours révocable. Sauf cas de maladie dûment constatée, il ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives. » Lorsqu'un conseiller municipal empêché d'assister à une séance donne à son collègue un pouvoir écrit, ce dernier dispose dès lors d'une voix supplémentaire, en plus de la sienne. Le conseiller municipal vote donc deux fois, à l'instar des procurations de vote prévues par le législateur dans le cadre des élections de droit commun. Il existe ainsi deux opérations de vote distinctes : celle du mandataire en son nom, puis celle au nom du conseiller empêché. Aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que les deux votes soient identiques. Rien n'empêche donc le mandataire de voter différemment entre les deux votes, ou de s'abstenir au titre de l'un ou des deux votes. Seule la régularité formelle du mandat peut donner lieu à un contrôle contentieux. Le juge administratif veille à ce qu'aucune irrégularité n'altère la sincérité du scrutin (Conseil d'État, 10 mars 1976, Fourel, n° 88 946).

Textes officiels

ENVIRONNEMENT

Décret n° 2025-1048 du 30 octobre 2025 relatif à la sixième période du dispositif des certificats d'économies d'énergie.

NOR : ECOR2522132D -
JO du 4 novembre 2025

Arrêté du 27 octobre 2025 attribuant à certains services de l'Etat une compétence interdépartementale en matière de prévision des crues.

NOR : TECP2528603A
JO du 4 novembre 2025

Arrêté du 8 septembre 2025 relatif aux conditions de production et d'utilisation des eaux usées traitées pour la propreté urbaine et modifiant l'arrêté du 14 décembre 2023 relatif aux conditions de production et d'utilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage d'espaces verts et l'arrêté du 18 décembre 2023 relatif aux conditions de production et d'utilisation des eaux usées traitées pour l'irrigation de cultures.

NOR : TECL2433382A -
JO du 5 octobre 2025

Cet arrêté fixe les règles pour la réutilisation en matière de propreté urbaine concernant les eaux qui peuvent faire l'objet d'une telle réutilisation et celles qui ne le peuvent pas, comme celles issues des abattoirs ou des usines de transformation de viande. Concernant l'usage de ces eaux réutilisées, l'autorisation est possible pour le nettoyage de voirie par balayeuse, le nettoyage, sans usage de lance d'aspersion, des accotements, des ouvrages d'art, le nettoyage de quais de déchetterie, ainsi que pour l'hydrocurage des réseaux d'assainissement et des réseaux d'eau pluviale, pour le nettoyage

des bennes à ordures et celle des installations d'assainissement non collectif. Une utilisation des eaux usées traitées qui projetterait de l'eau sous pression, à des fins de sécurité sanitaire est interdit. L'utilisation des eaux usées traitées est interdite à l'intérieur d'un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau destinée à la consommation humaine, ou à l'intérieur d'une zone définie par arrêté du maire ou du préfet, dans laquelle des risques sanitaires spécifiques seraient encourus : pisciculture, zone de baignade Cet arrêté fixe également les modalités de dépôt du dossier auprès du préfet, ainsi que les conditions de stockage et de distribution des eaux traitées. Il détaille l'obligation pour l'utilisateur de définir un programme d'utilisation précis et traçable, et fixe les règles en matière de surveillance, de contrôle et de rejet.

ADMINISTRATION

Décret n° 2025-931 du 8 septembre 2025 relatif aux administrations habilitées à requérir la délivrance de copies intégrales ou d'extraits avec indication de la filiation d'actes de l'état civil.

NOR : JUSC2512322D -
JO du 09 septembre 2025.

Ce décret habilite l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et l'autorité administrative chargée du domaine comprenant la direction nationale d'interventions domaniales (DNID) et les pôles de gestion des patrimoines privés de province et les services domaniaux outre-mer à requérir la délivrance de copies intégrales ou d'extraits avec indication de la

filiation des actes de naissance et des actes de mariage.

Décret n° 2025-619 du 8 juillet 2025 portant diverses mesures de simplification de la procédure civile.

NOR : JUSC2512289D -
JO du 9 juillet 2025

Ce décret modifie la procédure de changement de nom par décret. Ce n'est plus le procureur qui demande l'apposition de la mention mais les intéressés eux-mêmes. La circulaire n° JUSC2520030C du 10 juillet 2025 de présentation du décret n° 2025-619 portant diverses mesures de simplification de la procédure civile présente ce décret. (N°NOR : JUSC2520030C- N° CIRC : CIV/07/2025)

Arrêté du 3 octobre 2025 déterminant pour l'année 2025 le nombre d'usagers inscrits dans les bibliothèques accueillant du public pour le prêt et le montant de la part de la rémunération au titre du prêt en bibliothèque à la charge de l'Etat.

NOR : MICE2524599A -
JO du 9 octobre 2025

Circulaire du 28 octobre 2025 : nouvel acte de décentralisation ou de déconcentration.

NOR : PRMX2530461C -

Date de mise en ligne : 31/10/2025

Cette circulaire prépare le nouvel acte de décentralisation, de clarification et de liberté locale avec pour objectif de rendre plus visible pour les citoyens et plus responsabilisante pour les élus la répartition des compétences entre l'État et les collectivités territoriales. Recueil des propositions des préfets sur le sujet avant le 15 novembre 2025.

Circulaire du 16 octobre 2025 de politique pénale générale.
NOR : JUSD2528590C
CRIM 2025-21/E1-16/10/2025
Date de mise en ligne : 17/10/2025

Cette circulaire concerne les violences commises contre les personnes dépositaires de l'autorité publique, contre les élus, contre les magistrats, fonctionnaires et contractuels du ministère de la justice, les enseignants et les personnels de santé. Ce texte souhaite le renforcement du pacte républicain, qui requiert eu égard à l'importance et à la sensibilité des missions qu'ils incarnent, des réponses empreintes de rapidité, de fermeté et de visibilité, contre toutes les atteintes dont les représentants de nos institutions sont victimes.

Circulaire du 13 octobre 2025 relative à l'accueil et à l'amélioration de la prise en charge des victimes d'infractions pénales.
NOR : JUST2527935C -
Date de mise en ligne : 14/10/2025

Circulaire du 17 septembre 2025 relative au cadre de gestion des personnes exerçant les missions d'assistants d'éducation (AED).
NOR : MENH2516443C -
Publiée le 9 octobre.

Cette circulaire précise que les AED peuvent être mis à disposition des collectivités territoriales, par convention entre la collectivité intéressée et l'établissement employeur dans les conditions prévues à l'article L.216-1 du Code de l'éducation. Les AED peuvent participer aux activités éducatives, sportives et culturelles complémentaires organisées par les collectivités territoriales prévues à l'article L.216-1 du Code de l'éducation ; elles peuvent intervenir dans les activités mises en œuvre conformément à l'article L.212-15 du Code de l'éducation, qui prévoit la possibilité d'utilisation des locaux scolaires dans la commune pour l'organisation d'activités à caractère culturel, sportif, social ou socio-éducatif. La convention prévue à l'article L.916-2 du Code de l'éducation précise les conditions de mise à disposition des AED et notamment

les conditions d'emploi des AED ainsi que la participation financière des collectivités territoriales.

FINANCES

Arrêté du 22 octobre 2025 portant notification pour l'année 2025 des attributions individuelles revenant aux communes au titre de l'accompagnement financier prévu à l'article 188 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025.
NOR : SFHA2529333A -
JO du 31 octobre 2025

Cet arrêté concerne les compétences obligatoires en matière d'accueil du jeune enfant.

Arrêté du 21 octobre 2025 pris pour l'application en 2025 des prélèvements sur fiscalité au titre du retraitement de la dotation forfaitaire des communes 2024, du renouvellement de la contribution au redressement des finances publiques des communes 2017, du renouvellement de la contribution au redressement des finances publiques des régions 2017, du renouvellement de la contribution au redressement des finances publiques des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre 2018 et des recentralisations sanitaires des départements.
NOR : ATDB2526521A -
JO du 22 octobre 2025

Arrêté du 3 octobre 2025 portant notification des attributions individuelles de la dotation pour les titres sécurisés au titre de l'exercice 2025 en application de l'article L.2335-16 du code général des collectivités territoriales.
NOR : ATDB2526991A -
JO du 9 octobre 2025

COMMANDE PUBLIQUE

Ordonnance n° 2025-979 du 14 octobre 2025 portant transposition des articles 7, 26 et 27 de la directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique.
NOR : ECOR2517022R -
JO du 15 octobre 2025

Cette ordonnance complète les dispositions introduites par l'article 25 de la loi du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne, dite « DDADUE », pour la transposition de la directive du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique. Ces dispositions permettront : de prendre en compte des solutions en matière d'efficacité et de sobriété énergétiques pour le transport et la distribution d'énergie ainsi que pour les marchés publics et contrats de concession dépassant une certaine valeur ; d'obliger les pouvoirs publics à n'acquiescer que des produits, services, bâtiments et travaux à haute performance énergétique ; d'améliorer l'efficacité des réseaux de chaleur ou de froid. L'ordonnance vise également à réduire la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre. Elle participe à l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 et favorise la sécurité de l'approvisionnement énergétique en France. Enfin, elle vient compléter les actions engagées dans ce domaine, notamment en responsabilisant davantage les organismes publics. Un décret doit venir préciser ses conditions de mise en œuvre.

La formation des élus



LES FORMATIONS À VENIR

ÉLECTIONS 2026 : COMMENT SE PRÉPARER AUX PROCHAINES ÉLECTIONS ?

VISIOCONFÉRENCE

10h30-12h00

Jeudi 13 novembre

12

RETROUVEZ L'INTÉGRALITÉ DU CALENDRIER DES FORMATIONS POUR LE 4ÈME TRIMESTRE 2025
reprenant toutes les dates proposées ainsi que les formulaires d'inscription sur notre site Internet :
www.cfmel.fr (rubrique formation)



**Espace
infos**

**LETTRE
D'INFORMATION
DU CFMEL**

Directeur de la publication :

Frédéric ROIG

Rédaction :

Sophie VAN MIGOM, Zohra MOKRANI,
Sylvie CALIN et Théo MACHEREZ

Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI

ISSN 2968-4706

ÉDITION : CFMEL

SECRÉTARIAT : Audrey HERY

CONCEPTION : ANAGRAM

CFMEL - Maison des Elus - Mas d'Alco - 1977, avenue des Moulins - 34080 Montpellier cedex
tel. : 04 67 67 60 06 - fax : 04 67 67 75 16
cfmel@cfmel.fr

www.cfmel.fr