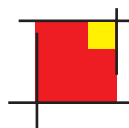


Guide sur la réforme des autorisations d'urbanisme.



Les notaires de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes en partenariat avec la Chambre des géomètres-experts de l'Isère (UNGE38), ont réalisé un guide pratique sur la mise en application des autorisations d'urbanisme. Ce guide est diffusé dans les communes et les E.P.C.I de l'Isère, de la Drôme et des Hautes-Alpes.

A consulter sur www.cr-grenoble.notaires.fr rubrique « nos actualités-infos collectivités locales » et sur le site <http://chambre-38.notaires.fr>.



Le notariat, par son maillage territorial, est le conseil privilégié des collectivités

Les 288 notaires du ressort de la cour d'appel de Grenoble (Isère, Drôme, Hautes-Alpes, avec 142 points de réception de la clientèle) sont au fait des préoccupations des élus locaux et constituent également un observatoire de la vie des concitoyens et de leur région.

Des identités communes

Élus et notaires partagent une identité de territoire et une identité d'objectifs : apporter aux concitoyens un cadre de vie serein et durable, source de paix sociale.

Grâce à l'intervention du notaire, l'élu local s'entoure des conseils d'un praticien averti et rigoureux qui apporte la sécurité juridique indispensable à ses projets.

En milieu rural notamment, il est un interlocuteur de proximité à même de conseiller les élus sur les opérations d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, l'acte notarié présente de nombreux avantages, liés à la qualité du juriste qui le rédige.

Ainsi seul l'acte notarié bénéficie de la garantie de l'État qui lui confère ses spécificités :

- la date certaine,
- la force probante,
- la force exécutoire,

Pour cela, le notaire est soumis notamment à une obligation de formation continue. Cela lui permet, à une époque où le droit devient de plus en plus complexe et évolue très rapidement, de fournir un conseil toujours adapté.

Il offre un service complet en signant l'acte avec eux. C'est son statut d'Officier public, nommé par le Garde des Sceaux et sa signature qui donnent à l'acte sa qualité d'acte notarié.

Ainsi, vous pouvez compter sur les notaires pour être à vos côtés au quotidien, dans l'action que vous menez au sein de votre collectivité.

Lettre éditée par les Notaires de l'Isère de la Drôme et des Hautes-Alpes à consulter sur www.cr-grenoble.notaires.fr / <http://chambre-38.notaires.fr> / www.chambre-drome.notaires.fr

VISIONS COMMUNES Lettre éditée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble 10, rue Jean Moulin - 38180 Seyssins.

Directeur de la publication : M. le Président du Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

Comité de rédaction : Jean-Baptiste GROUSSON, Michèle DELHOMME MATHON, Marie DUVERNEUIL, Didier LECLERCQ, Philippe LINTANFF, Christian NOVEL, Philippe PANOSSIAN, Emmanuelle PASTEUR, Marie-Thérèse PRUNIER, Véronique SAUQUET, Philippe WUTHRICH. - **Photos** : Stocklib, Serge Argoud. - **Maquette et édition** : Concept et Visuel.

LES DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

RAPPEL

La répartition des compétences entre le maire et le conseil municipal est opérée par le Code général des collectivités territoriales, qui reconnaît une compétence générale au conseil municipal.

L'article L.2121-29 dudit Code rappelle que « le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ».

De son côté, l'article L.2241-1 al. 1^{er} dispose que « le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations effectuées par la commune ».

En application des dispositions susvisées, c'est donc au conseil municipal qu'il appartient de délibérer sur les opérations immobilières de la commune et notamment sur les acquisitions et aliénations immobilières, échanges et baux.

Le maire, quant à lui, a principalement un rôle d'exécution des délibérations du conseil municipal (CGCT, art. L.2122-21).

Toutefois, il se voit reconnaître un certain nombre de pouvoirs propres, notamment en matière de police (CGCT, art. L.2212-1 et s.), et peut en outre recevoir délégation du conseil municipal en certaines matières.

LES POUVOIRS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DÉLÉGUÉS

Pour des raisons de rapidité et d'efficacité et pour des motifs de bonne administration, le conseil municipal peut déléguer, en tout ou partie et



pour la durée de son mandat, un certain nombre de pouvoirs.

Les pouvoirs susceptibles d'être délégués sont énumérés à l'article L.2122-22 du CGCT. La liste de l'article L.2122-22 constitue une énumération limitative. Les délégations ne peuvent donc porter que sur les matières expressément définies dans cette liste. En l'état des textes, on en compte vingt-trois.

A titre d'exemple, on citera notamment :

- La conclusion et la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans (art. L.2122-22 al.5).
- L'acceptation des dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions, ni de charges (art.L.2122-22 al.9).

• L'exercice, au nom de la commune, des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire (art. L.2122-23 al.15).

• L'exercice, au nom de la commune et dans les conditions fixées par le conseil municipal du droit de préemption sur les fonds de commerce et baux commerciaux (art. L.2122-22 al.21).

• L'exercice, au nom de la commune, du droit de priorité défini aux articles L.240-1 à L.240-3 du Code de l'urbanisme (art. L.2122-22 al.22).



Les élections municipales et communautaires viennent de se dérouler.

C'est le moment de faire le point sur les trois questions les plus fréquemment posées par les élus à leur notaire à l'aube de ces nouveaux mandats.

LE RÉGIME DES DÉCISIONS DU MAIRE PRISES PAR DÉLÉGATION

En vertu de l'article L.2122-23 du CGCT, les décisions prises par le maire en vertu de l'article L.2122-22 sont soumises aux mêmes règles que celles qui sont applicables aux délibérations des conseils municipaux portant sur les mêmes objets. Elles doivent donc faire l'objet d'une transmission à l'autorité préfectorale et d'un affichage en mairie.

Par ailleurs, le maire doit rendre compte à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal. Le conseil municipal peut toujours mettre fin à la délégation.

LA SUBDÉLÉGATION

Les pouvoirs que le maire exerce par délégation du conseil municipal en application de l'article L.2122-22 susvisé peuvent être subdélégués.

L'alinéa 2 de l'article L.2122-23 du CGCT, dispose que « sauf disposition contraire dans la délibération portant délégation, les décisions prises en application de celles-ci peuvent être signées par un adjoint ou un conseiller municipal agissant par délégation du maire dans les conditions fixées par l'article L.2122-18 ».

Le maire peut donc aujourd'hui déléguer les pouvoirs dont il est lui-même délégataire à un adjoint ou un conseiller municipal de la même façon qu'il peut déléguer ses propres pouvoirs à l'effet d'exécuter une délibération du conseil municipal.

*Institut Notarial des
Collectivités Locales
(INCL).*

Une délibération, adoptée par la précédente équipe municipale, peut-elle être retirée par les nouveaux élus ?

Il s'agit là d'une question extrêmement importante. Elle intéresse évidemment les élus et les notaires, mais c'est également une préoccupation des administrés.



Il convient tout d'abord de rappeler qu'une délibération est un acte administratif créateur de droit et exécutoire. A ce titre, son «anéantissement» est strictement encadré. Une délibération peut effectivement faire l'objet d'une mesure de retrait, elle peut être abrogée ou bien bien encore être frappée de caducité ou de péremption.

a - abrogation

Une délibération peut être abrogée par une nouvelle décision, toutefois on parle d'abrogation d'un acte administratif lorsqu'un acte administratif ultérieur fait disparaître cet acte sans porter atteinte aux effets juridiques déjà produits.

b - caducité et péremption

La caducité et la péremption ne peuvent être invoquées que lorsque la loi le prévoit expressément. L'exemple le plus courant est celui de la caducité de l'arrêté de permis de construire édictée aux articles R.424-17 et suivants du Code de l'urbanisme. ►►►

QUESTIONS/RÉPONSES POST-ÉLECTORALES (suite)



c - retrait

La question du retrait est plus épineuse. En effet, la nouvelle équipe municipale pourrait être tentée de retirer une délibération adoptée par le précédent conseil municipal, sous prétexte que celle-ci ne correspond pas au projet politique des nouveaux élus.

Le Conseil d'Etat précise que si la délibération s'analyse en une décision individuelle créatrice de droits, le retrait n'est possible que **«sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires contraires, et hors le cas où il satisfait à une demande du bénéficiaire**, l'administration ne peut retirer une décision individuelle explicite créatrice de droits, si elle est illégale, que dans le délai de quatre mois suivant la prise de décision (*Voir notamment CE, assemblée, 26 oct. 2001, n°197018 Temon ; RFDA 2002, p.77*).

Par exemple, la délibération autorisant la vente d'une parcelle de terrain dépendant du domaine privé communal, ne saurait être retirée au motif que l'acte authentique n'a pas encore été régularisé, sauf s'il existe une disposition législative ou réglementaire qui permettrait de fonder le refus de régulariser la vente.

Le maire élu nouvellement peut-il décider de ne pas exécuter la délibération prise par l'équipe municipale précédente ?

Nous venons de voir qu'une décision créatrice de droits ne peut être retirée au seul motif d'un changement de politique municipale. Le nouveau maire pourrait alors être tenté de ne pas retirer la décision, mais tout simplement de l'ignorer en refusant de l'exécuter.

Dans une telle situation, le nouvel élu engage bien bien sûr sa responsabilité, et le juge pourrait l'enjoindre de régulariser l'acte (*voir notamment CAA Marseille, 24 janvier 2012 n°10MA00562*).

En revanche, si le cocontractant se révèle être défaillant ou tardif, la nouvelle équipe pourrait décider d'annuler la délibération autorisant une vente à un particulier, ayant été adoptée 9 ans auparavant, sans aucune réaction de la part de l'acquéreur permettant de régulariser l'acte (*CAA Marseille, 24 janvier 2012, n°10MA01232*).

Le nouveau maire peut-il signer un acte au vu d'une délibération adoptée par la précédente équipe municipale, et habilitant nomément l'ancien élu à signer l'acte ?

Les délibérations contiennent souvent une mention indiquant que le maire aura tous pouvoirs pour signer l'acte. Il est également souvent cité le nom du maire dans la délibération. Cette indication nominative permet-elle au nouveau maire de signer l'acte ?

La réponse est positive ; en effet la compétence pour régulariser l'acte résulte de la qualité de maire et non de la personne physique élue pour exercer de telles fonctions.

En conséquence, il ne sera pas nécessaire d'adopter une nouvelle délibération dans une telle situation (*voir notamment art.L.2122-21 du CGCT et R.2241-1 du CGCT*).

Marie DUVERNEUIL, notaire