

N° 2203377

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. I... E... et autres

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Jean-Luc Jaosidy
Rapporteur

Le tribunal administratif d'Orléans

M. Alexandre Lombard
Rapporteur public

5^{ème} chambre

Audience du 7 janvier 2025
Décision du 21 janvier 2025

24-02-02-01
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 15 septembre 2022, le 4 janvier 2023, le 13 septembre 2023, le 9 décembre 2023 et le 24 novembre 2024, M. I... E..., Mme F... C... et Mme D... H... demandent au tribunal d'annuler la délibération n° 2022-230 du 19 juillet 2022 par laquelle le conseil municipal de Châteaudun a autorisé la cession de l'ensemble immobilier cadastré section AI n° 724 et 727 pour un montant de 280 000 euros.

Ils soutiennent que :

- Mme H... est un contribuable local ;
- la délibération habilitant le maire à agir en justice et à désigner le conseil de la commune n'est pas produite ;
- une délibération du 13 avril 2022 avait approuvé le principe de la cession de cet ensemble immobilier à M. B... A... pour un prix de 280 000 euros ;
- ce montant est inférieur de 45,10 % à l'estimation fixée par le service des Domaines le 28 janvier 2022 (510 000 euros) et le préfet a exercé un recours gracieux ;
- une précédente estimation domaniale rendue le 19 mai 2022 avait évalué le prix de cession à 555 000 euros à partir d'un périmètre différent ;
- le rapport de présentation de la délibération se réfère au prix de 510 000 euros ;
- un nouveau rapport est rédigé pour un conseil municipal du 29 juin 2022 et se réfère au prix de 555 000 euros ;
- ce rapport, ainsi que le précédent, ne sont pas présentés en conseil municipal ;
- l'avis des domaines n'a été évoqué que dans le rapport remis le 19 mai 2022 ;

- le conseil municipal n'a pas été informé des offres supérieures, des conditions de l'ouverture du jardin au public, des charges supplémentaires ;
- il n'a également pas été informé des observations formulées par le préfet dans son courrier du 19 mai 2022 ;
- l'évaluation de 555 000 euros n'a jamais été portée à la connaissance du conseil municipal ;
- la ville et l'acquéreur avaient fixé le prix de cession avant l'avis du service des domaines ; la marge admise par le service des Domaines est de +/- 10 % autour d'une valeur centrale ;
- la première estimation de 510 000 euros incluait le jardin public, sous déduction de 1 000 m² afférent à la maison des Lépreux ;
- la seconde estimation 555 000 euros inclut la maison des Lépreux ;
- une estimation du 26 juillet 2011 avait évalué la valeur vénale à 540 000 euros ;
- rien ne justifiait une diminution de cette valeur vénale en juillet 2022 ;
- l'estimation réalisée le 19 mai 2022 n'incluait pas la maison des Lépreux ;
- les jardins ne sont pas valorisés ;
- des termes de comparaison existent, tel l'ancien institut de soins infirmiers, situé en face de l'immeuble, d'une surface de 400 m² sur trois niveaux, sur un terrain d'emprise de 4 244 m² ; le prix d'achat avait pu en être fixé à 650 000 euros ;
- le rapport de la chambre régionale des comptes énonce que des offres d'un montant supérieur à 1,5M euros avaient été proposées ;
- le montant de l'indemnité de dépossession fixé par le juge de l'expropriation pour la friche industrielle GSP le 29 juin 2022 est de 803 660 euros, soit 2 772 972 euros pour le terrain nu (138 euros/m²), équivalent à 1 397 388 euros pour l'immeuble en litige ;
- les travaux d'entretien courant, de 443 000 euros HT, doivent être déduits des devis communiqués par l'acquéreur ;
- ces travaux ne devaient pas être pris en compte et l'estimation de 555 000 euros a été faite sur la base d'une visite réalisée le 7 janvier 2021 tenant compte de l'état de l'immeuble ;
- les subventions de l'Etat et le conseil départemental n'ont pas été prises en compte ;
- le rapport de présentation au conseil municipal du 19 juillet 2022 se borne à indiquer le montant de l'estimation actualisée ;
- aucun descriptif ni plan ne sont joints ;
- l'insertion d'une clause de complément de prix n'a pas été portée à la connaissance de la ville ;
- le rapport de présentation communiqué le 6 novembre 2024 comporte des ajouts et des suppressions par rapport au document examiné en séance ;
- la ville a les moyens de réaliser les travaux nécessités par l'état de l'immeuble, dont le montant est surévalué (3,96 M euros soit 1 200 euros/m²) pour une superficie de 2 200 m² ;
- le gros-œuvre n'est pas abîmé ;
- les dépenses de fonctionnement courant ne sont pas justifiées ;
- il en est ainsi des dangers pour la sécurité des promeneurs ;
- la création d'emplois annoncée ne concernera que des professionnels présents occasionnellement ;
- l'attractivité touristique n'est pas démontrée ;
- il en va de même de l'effet sur la vieille ville et de l'impact immatériel ;
- l'intérêt général n'est pas assuré dès lors que deux services municipaux, au demeurant responsables des principales charges de fonctionnement, devront trouver de nouveaux locaux adaptés, que le loyer du bail commercial de l'activité d'escape-game ne sera plus perçu et qu'un

monument historique, inclus dans une opération de revitalisation du territoire, sera transféré à un tiers, lequel ne supportera pas le coût de l'entretien des remparts ;

- le maintien du libre accès au jardin, dont la valeur n'est pas prise en compte, ne peut être regardé comme une compensation ;

- ces jardins pourraient devenir privatifs précise l'acte de vente et leur valeur doit ainsi être prise en compte ; le deuxième accès au jardin, 4 rue des Huileries, est désormais fermé ;

- la clause de restitution figurant dans la délibération du 13 avril 2022 a été supprimée ;

- l'insertion d'une clause d'intéressement de la commune à une plus-value de revente est contraire à l'intérêt général ;

- quatre conditions supplémentaires ont été mises à la charge de la ville : 15 places de parking, quatre caméras installées aux frais de la ville, pour un montant de 19 500 euros, ouverture et fermeture des deux portails par la ville, évacuation des gravats ;

- la recherche d'artisans locaux a été limitée, l'installation d'ateliers au premier étage et d'habitations pour artisans au 2^{ème} étage abandonnée ;

- la clause de restitution du bien en cas de non réalisation du projet a été supprimée ;

- les travaux prévus pour un montant de 429 661 euros (huisseries, rénovation de la toiture), n'ont été réalisés qu'à hauteur de moins de 60 000 euros ;

- le délai de dix-mois est dépassé et l'immeuble n'a pas été restitué.

Par des mémoires enregistrés le 26 mai 2023 et le 20 novembre 2023, le 9 décembre 2024 et le 18 décembre 2024, la commune de Châteaudun, représentée par Me Pintat, conclut à titre principal au rejet de la requête et demande que la somme de 3 000 euros soit mise *in solidum* à la charge des requérants sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, à titre subsidiaire d'enjoindre à la commune, avant dire-droit, de procéder à la régularisation de la délibération dans un délai de six mois et de rejeter la requête.

Elle soutient que :

- l'intérêt pour agir de Mme D... H... n'est pas démontré ;

- le bien était vétuste, engendrant des charges de fonctionnement annuelles de 46 000 euros et exigeait un investissement de 4M euros (1 200 euros/m² pour 3 300 m²) ;

- aucune des offres formulées n'a été maintenue ;

- l'acquéreur, M. A..., est un professionnel reconnu, spécialiste de la brocante ;

- en l'absence de termes de comparaison topiques, et compte tenu des nombreux facteurs à prendre en compte pour évaluer la valeur vénale du bien, le prix convenu n'est pas critiquable ;

- les élus ont eu connaissance des trois avis du Domaine et la motivation de la cession du bien a pu être débattue à deux reprises : lors de la délibération n° 2022-103 du 13 avril 2022, et lors de la délibération n° 2022-230 du 19 juillet 2022 ;

- ces deux délibérations ont été précédées de débats au sein de la commission municipale les 6 avril et 11 juillet 2022 ;

- le droit à l'information des élus implique de transmettre le montant de l'évaluation, sans que l'avis ne soit nécessairement transmis ;

- l'absence d'avis n'entache pas d'irrégularité la délibération ;

- l'insuffisance d'information des conseillers municipaux serait en outre régularisable ;

- les motifs figurant dans la délibération constituent des motifs d'intérêt général ;

- l'écart entre l'estimation administrative et le prix convenu reste dans la marge prévue par le service des domaines et est assorti de contreparties : le montant des dépenses de

fonctionnement représente 460 000 euros sur dix ans, le coût de la rénovation totale est estimé à quatre millions d'euros pour une superficie de 3 300 m², quinze emplois seront créés ;

- l'ouverture de la maison des Brocanteurs est une réalité et contribue au rayonnement de la commune ;

- elle produit un acte de vente rectificatif daté du 8 juin 2023, qui vient supprimer des contreparties pesant sur la commune en faveur de l'acquéreur (place de stationnement, caméras de surveillance, ouverture et fermeture des portails, évacuation des gravats) ;

- elle produit le rapport de présentation définitif.

La clôture de l'instruction a été fixée le 20 décembre 2024 à 12 heures par ordonnance du président de la 5^{ème} chambre.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code général de la propriété des personnes publiques ;

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. JAOSIDY,

- les conclusions de M. Lombard, rapporteur public,

- et les observations de Me Drevet, représentant la commune de Châteaudun.

Considérant ce qui suit :

1. La commune de Châteaudun (28200) était propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé l'« Hôtel-Dieu », situé sur les parcelles cadastrées section A1 n° 724 et 727, au 2 rue des Huileries à Châteaudun, relevant de son domaine privé. Souhaitant procéder à sa cession, elle a préalablement sollicité l'estimation de la direction départementale des finances publiques (DDFiP) d'Eure-et-Loir. Par un premier avis daté du 28 janvier 2022, le bien a été estimé à 510 000 euros. Un deuxième avis daté du 19 mai 2022 a procédé à une nouvelle estimation à hauteur de 555 000 euros avec une marge d'appréciation de 20 %. Dans un troisième avis du 18 juillet 2022, il a été estimé à 370 000 euros avec une marge possible de 20 %. Par délibération n° 2022-230 du 19 juillet 2022, le conseil municipal a autorisé la cession de cet immeuble pour un montant de 280 000 euros. Par la présente requête, M. E... et Mme C..., en leur qualité de conseillers municipaux de la commune de Châteaudun, et Mme H..., en sa qualité de contribuable locale, demandent au tribunal l'annulation de cette délibération.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sans qu'il soit besoin de statuer sur la recevabilité de la requête :

En ce qui concerne la légalité externe :

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales : « *Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal.* ». Aux termes de l'article L. 2121-13 du même code : « *Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération* ».

3. Il résulte de ces dispositions que le maire est tenu de communiquer aux membres du conseil municipal les documents nécessaires pour qu'ils puissent se prononcer utilement sur les affaires de la communauté de communes, soumises à leur délibération. La convocation des élus doit être accompagnée d'une note explicative de synthèse portant sur chacun des points à l'ordre du jour. Le défaut d'envoi de cette note ou son insuffisance entache d'irrégularité les délibérations prises, à moins que le président du conseil n'ait fait parvenir aux membres de ce conseil, en même temps que la convocation, les documents leur permettant de disposer d'une information adéquate pour exercer utilement leur mandat. Cette obligation, qui doit être adaptée à la nature et à l'importance des affaires, doit permettre aux intéressés d'appréhender le contexte ainsi que de comprendre les motifs de fait et de droit des mesures envisagées et de mesurer les implications de leurs décisions. Elle n'impose toutefois pas de joindre à la convocation adressée aux intéressés, à qui il est au demeurant loisible de la solliciter, conformément à l'article L. 2121-13 du même code, une justification détaillée du bien-fondé des propositions qui leur sont soumises.

4. Il ressort, d'une part, du rapport de présentation daté du 29 juin 2022 adressé aux membres de l'assemblée délibérante préalablement à la réunion qui s'est déroulée le 19 juillet 2022 que ce document comportait les indications nécessaires quant à la nature, la situation, la localisation ainsi que la superficie de l'immeuble, lequel au demeurant est nécessairement connu de la part des élus. Ce rapport de trois pages qui rappelle le projet de cession préalablement voté le 13 avril 2022, comporte l'estimation réalisée par la DDFiP en date du 19 mai 2022 à hauteur de 555 000 euros et explique que le prix de cession proposé de 280 000 euros se justifie en raison de l'état de vétusté du bâtiment nécessitant des travaux de rénovation estimés à 3,96 millions d'euros en plus de dépenses de fonctionnement actuelles de 46 000 euros tous les ans, assorti d'un risque de fermeture du jardin au public en raison de son état, mais également que la cession permettra la rénovation de cet immeuble avec la création de la 4^e maison des brocanteurs destinée à entraîner des impacts économiques et touristiques pour la commune. Alors qu'une précédente délibération n° 2022-103 avait été adoptée trois mois auparavant, le 13 avril 2022, sur le même projet de cession, la circonstance que la superficie exacte de cet ensemble immobilier n'était pas précisée dans ce rapport n'est pas en l'espèce de nature à avoir exercé une influence sur le vote des élus. En outre, aucune disposition n'exige à peine d'irrégularité que soit annexé un plan de situation, cet immeuble, par sa localisation, sa taille comme son caractère historique, étant bien connu localement, ni à décrire de manière encore plus précise la situation comme l'état de vétusté dudit bâtiment et annexes. Par ailleurs, le rapport de présentation n'avait nullement à expliquer ni à justifier les écarts entre les différentes estimations réalisées par les services de l'Etat dans le département. Ce moyen doit par suite être écarté en sa première branche.

5. Il ne saurait, d'autre part, être pertinemment soutenu que le droit à l'information des élus aurait été méconnu au motif que l'estimation de la DDFiP en date du 18 juillet 2022 ne leur aurait pas été remise préalablement à la réunion du conseil municipal dès lors que celle-ci s'est

tenue le lendemain, le 19 juillet 2022 au cours de laquelle les élus ont pu débattre et délibérer au regard de cette troisième estimation dont il n'est pas contesté qu'ils ont été préalablement informés de la teneur, la délibération contestée se référant à « *une estimation actualisée par le service du Domaine, en date du 18 juillet 2022, à 370 000 euros* ». Cette seconde branche devra être écartée.

6. En deuxième lieu, l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales dispose : « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19. (...) / Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.* ». Selon l'article R. 2241-2 du même code : « *L'autorité compétente de l'Etat mentionnée à l'article L. 2241-1 est le directeur départemental des finances publiques.* ».

7. Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie. L'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

8. D'une part, si ces dispositions n'imposent pas que le document lui-même établi par le service des domaines soit remis aux membres du conseil municipal avant la séance sous peine d'irrégularité de la procédure d'adoption de cette délibération, la teneur de cet avis doit en revanche, préalablement à la séance du conseil municipal durant laquelle la délibération relative à la décision de cession doit être prise, être portée utilement à la connaissance de ses membres, notamment par la note de synthèse jointe à la convocation qui leur est adressée.

9. D'autre part, la consultation de l'autorité prévue au 3^e alinéa précité de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales préalablement à la délibération du conseil municipal portant sur la cession d'un immeuble ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants ne présente pas le caractère d'une garantie. Il appartient en revanche au juge saisi d'une délibération prise en méconnaissance de cette obligation de rechercher si cette méconnaissance a eu une incidence sur le sens de la délibération attaquée.

10. Si les requérants soutiennent que les évaluations des services de l'Etat dans le département d'Eure-et-Loir procédant à une estimation du bien le 28 janvier 2022 à 510 000 euros puis le 19 mai 2022 à 555 000 euros n'ont pas été communiquées au conseil municipal, ni les offres d'un montant supérieur proposées pour le bien, ni les observations formulées par le préfet dans son courrier du 19 mai 2022, cette circonstance, alors que la note de synthèse jointe à la convocation de la séance du 19 juillet 2022 définit précisément les motifs d'intérêt général ainsi que les contreparties justifiant la proposition faite aux élus de fixer le prix de cession à 280 000 euros, n'est pas de nature à établir la méconnaissance des dispositions de l'article

L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales dès lors que seule la teneur de l'estimation devait être portée à leur connaissance avant la réunion de l'assemblée délibérante. Or, il ressort à cet égard dans les pièces du dossier que l'estimation à hauteur de 555 000 euros en date du 19 mai 2022 réalisée par le service des domaines était mentionnée dans le rapport de présentation, ainsi qu'il a été rappelé aux points 4 et 5. Aussi le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit-il être écarté.

En ce qui concerne la légalité interne :

11. La dernière évaluation réalisée par les services de l'Etat porte sur une estimation de 370 000 euros avec une marge de 20 %, soit entre 296 000 euros et 444 000 euros. L'acte de cession en date du 27 septembre 2022 stipule que l'ensemble immobilier de l'ancien hôpital-hospice de Châteaudun situé rue des Huileries est composé d'un bâtiment central complété, côté est, par une tour à usage de hall d'entrée au rez-de-chaussée, côté ouest par une chapelle et à chacune des deux extrémités par une aile attenante, le tout construit en pierres et couvert en ardoises, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage mansardé, d'une superficie utile de 4 190 m². La surface totale de l'ensemble est de 11 160 m².

S'agissant du cadre juridique :

12. La cession par une commune d'un immeuble à des particuliers pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes. Pour déterminer si la décision par laquelle une collectivité publique cède à une personne privée un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur est, pour ce motif, entachée d'illégalité, il incombe au juge de vérifier si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général. Si tel est le cas, il lui appartient ensuite d'identifier, au vu des éléments qui lui sont fournis, les contreparties que comporte la cession, c'est-à-dire les avantages que, eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont la collectivité cédante a la charge, elle est susceptible de lui procurer, et de s'assurer, en tenant compte de la nature des contreparties et, le cas échéant, des obligations mises à la charge des cessionnaires, de leur effectivité. Il doit, enfin estimer si ces contreparties sont suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente et la valeur du bien cédé.

S'agissant des modalités d'évaluation de l'immeuble :

13. D'une part, les requérants soutiennent que l'évaluation de 370 000 euros réalisée par le service de l'Etat dans son dernier avis du 18 juillet 2022, après une visite sur site réalisée le 7 janvier 2021, ne serait pas justifiée, alors notamment qu'un précédent avis de 2011 avait déterminé un prix de 540 000 euros et alors que ce dernier avis du 18 juillet 2022 ne valorise pas les jardins jouxtant l'hôtel-Dieu ni l'annexe dite Maison des Lépreux. Il résulte toutefois de cet avis que la valeur vénale a été déterminée, à l'instar des avis précédents, selon la méthode de comparaison avec des biens ayant des caractéristiques proches et qu'à la différence des évaluations précédentes, cette valeur vénale intègre des éléments complémentaires transmis portant notamment sur le programme immobilier projeté et a été établie sous réserve des coûts de démolition et de désamiantage. Ce premier moyen tiré de l'irrégularité de l'estimation réalisée doit par suite, et en tout état de cause, être écarté.

14. D'autre part, les requérants soutiennent qu'existent des termes de comparaison valables avec la cession litigieuse, notamment l'ancien institut de soins infirmiers, situé en face de l'Hôtel-Dieu, d'une surface de 1 200 m² sur trois niveaux, sur un terrain d'emprise de 4 244 m², cédé au prix de 650 000 euros, ainsi que la friche industrielle GSP cédée le 29 juin 2022 au prix de 803 660 euros. Ils se prévalent également des déclarations du maire de Châteaudun mentionnées par le rapport de la Chambre régionale des comptes selon lesquelles des offres d'un montant supérieur à 1,5 millions d'euros avaient été proposées pour la construction d'un hôtel de standing dans le bâtiment. Toutefois, la commune de Châteaudun soutient, sans être sérieusement contredite sur ce point, que le projet de construction de l'hôtel a été abandonné et il ne résulte pas de l'instruction que les cessions précitées ont été assorties de contreparties analogues à celles grevant la vente litigieuse, et alors que n'est pas justifiée la pertinence entre les termes de ces comparaisons.

S'agissant de la cession pour un montant inférieur à sa valeur vénale et l'existence de contreparties :

15. Ainsi qu'il a été dit aux points précédents, la cession pour un montant de 280 000 euros est inférieure au montant de l'estimation basse réalisée en dernier lieu par les services de l'Etat s'élevant à 296 000 euros. Il ressort des principes énoncés au point 12 qu'il incombe au juge d'apprécier si la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes.

16. En premier lieu, il ressort des motifs non contestés de la délibération litigieuse du 19 juillet 2022 que ce projet de cession représente une opportunité de développement et d'attractivité de Châteaudun, à proximité du centre-ville et du cœur du quartier historique et permettra la création, sur le plan national, d'une quatrième « Maison des Brocanteurs », destinée à la présentation d'objets de décoration, tout en permettant le maintien de l'ouverture des jardins jouxtant l'hôtel-Dieu ouverts au public. Ce motif d'intérêt général n'est pas remis en cause du seul fait que la rénovation de l'hôtel-Dieu nécessitera le transfert de deux services municipaux vers de nouveaux locaux. La circonstance alléguée selon laquelle la création de cette activité n'aurait pas permis une relance effective de l'attractivité du centre-ville est par elle-même sans incidence sur la légalité de la délibération litigieuse qui doit être appréciée à la date de son édicition et alors que les effets d'un acte sont sans incidence sur sa légalité. Il en va de même de la circonstance tirée de ce que l'acte de cession ne prévoit aucune clause de retour du bien en cas de non réalisation du projet.

17. En second lieu, la valeur de cession est justifiée par le montant des dépenses de fonctionnement annuel ainsi que les coûts de rénovation et de remise aux normes de cette construction. A cet égard, les motifs de la délibération querellée du 19 juillet 2022 se réfèrent, d'une part, au montant des travaux nécessités par l'état de l'immeuble évalués à la somme de 996 025 euros au vu des devis déjà établis, et pouvant atteindre 3,96 millions d'euros. Le rapport d'évaluation du 18 juillet 2022 relève ainsi que l'état intérieur de l'immeuble est très dégradé par endroit, qu'une grande partie nécessite une rénovation intégrale, que les huisseries, planchers, revêtements muraux, réseaux électriques et de chauffage présentent dans certaines parties des signes de vétusté très marqués. Si les requérants contestent cette évaluation et soutiennent que le coût de rénovation fixé à 1 200 euros /m² serait excessif et que des subventions étatiques et départementales pourraient être obtenues, cette allégation n'est pas établie par les pièces du

dossier, ni davantage précisée. La circonstance que la commune disposerait des crédits d'investissement suffisants pour rénover le bâtiment ne saurait remettre en cause la réalité de cette contrepartie. Enfin, si les requérants soutiennent que les travaux n'auraient été réalisés qu'à hauteur de la somme de 60 000 euros, en excluant la rénovation de la toiture, une telle circonstance est toutefois sans incidence sur la légalité de l'acte contesté. D'autre part, la délibération litigieuse mentionne que les dépenses de fonctionnement de l'immeuble qui sont évaluées à 460 000 euros sur dix années, supportées jusque-là par la commune, qui justifie de leur montant annuel à hauteur de 49 770 euros en 2019, 47 696 euros en 2020 et 46 288 euros en 2021 correspondant, hors frais de ménage, à l'électricité, gaz, eau, maintenance du chauffage, téléphonie, vitrerie et entretien de la cour et jardin, seront désormais supportées par l'acquéreur. Contrairement aux allégations des requérants, ces dépenses constituent une contrepartie effective pouvant être prise en compte dans l'appréciation du montant de la cession querellée.

18. Pour les motifs exposés aux points précédents, le prix convenu avec l'acquéreur, s'il est inférieur de 16 000 euros par rapport à l'estimation la plus basse réalisée par l'autorité compétente est justifié par le projet poursuivi ainsi que par les contreparties effectives mises à la charge du cessionnaire, quant bien même celles-ci n'auraient pas encore été réalisées, une telle circonstance, à la supposer établie, étant postérieure à la délibération querellée.

19. Dans ces conditions, les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de la délibération du 19 juillet 2022. Leur requête doit par suite être rejetée.

Sur les frais de l'instance :

20. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge des requérants la somme demandée par la commune de Châteaudun sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête de M. E... et autres est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Châteaudun sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. I... E..., Mme F... C..., Mme D... H... et à la commune de Châteaudun.

Délibéré après l'audience du 7 janvier 2025, à laquelle siégeaient :

M. Samuel Deliancourt, président,
M. Jean-Luc Jaosidy, premier conseiller,
Mme Aurore Bardet, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 janvier 2025.

Le rapporteur,

Le président,

Jean-Luc JAOSIDY

Samuel DELIANCOURT

La greffière,

Aurore MARTIN

La République mande et ordonne au préfet d'Eure-et-Loir en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.