

## PATRIMOINE

# Les ventes immobilières des collectivités locales

La cession des biens du domaine public par les collectivités est strictement réglementée.

La loi n°95-127 du 8 février 1995, relative aux marchés publics et aux délégations de service public, a fixé pour les collectivités territoriales les règles concernant la vente de leur patrimoine immobilier. Elle a été, depuis, modifiée et précisée par la circulaire du 12 février 1996, relative aux opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics.

### 1 Une collectivité peut-elle vendre un bien immobilier ?

L'article L.1311-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) énonce que «les biens du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles». Ce qui signifie que les biens immobiliers ne peuvent être vendus sans avoir été, au préalable, désaffectés et déclassés (1).

Au-delà des dispositions issues de la loi du 8 février 1995, les cessions immobilières réalisées par les collectivités au profit d'entreprises doivent, notamment, respecter la législation nationale et communautaire sur les aides économiques.

### 2 Quelles sont les collectivités concernées ?

La loi n°95-127 a mis en place un dispositif auquel les collectivités désireuses de céder un bien, quelle que soit la forme de la cession (locations ventes, ventes d'immeubles à construire, échanges, etc.), doivent se soumettre.

Il s'agit des communes de plus de 2000 habitants (article L.2241-1 du CGCT), des départements (article L.3213-2), des régions (article L.4221-4), des établissements publics de coopération intercommunale (article L.5211-37 et L.5211-38) et des établissements fonciers (article 324-1, alinéa 3, du Code de l'urbanisme).

La circulaire du 12 février 1996 inclut également dans ce dispositif les établissements départementaux et régionaux, ainsi que les syndicats mixtes.

### 3 Quelle est la procédure à respecter ?

Toute cession doit être précédée d'un avis du service des Domaines (2), qui porte principalement sur le prix de vente envisagé. A défaut d'avis rendu dans le délai d'un mois à compter de la saisine du service, celui-ci est réputé donné. Enfin, l'avis ne lie pas les collectivités (3).

Cependant, le juge contrôle l'erreur manifeste d'appréciation et peut annuler une délibération fixant un prix trop bas (4).

Sur la base de cet avis, il appartient à l'assemblée délibérante de la collectivité de décider de la cession. La délibération doit porter «sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles».

### 4 Sous quelle forme la vente doit-elle être conclue ?

Les ventes immobilières ne sont pas soumises aux dispositions du Code des marchés publics ou du CGCT concernant les délégations de service public. Dès lors, les collectivités peuvent céder à la personne de leur choix leurs immeubles, sans procéder à une publicité ou à une procédure de mise en concurrence (5).

Elles peuvent utiliser les différentes techniques de vente existantes : vente en l'état futur d'achèvement, à terme, etc.

Au terme de la procédure de vente, le contrat est signé par l'exécutif de la collectivité. Conformément à l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales, les exécutifs «sont habilités à recevoir et à authenti-

fier, en vue de leur publication au bureau de hypothèques, les actes concernant les droits réels immobiliers, ainsi que les baux, passé en la forme administrative par ces collectivités et établissements publics». L'acte de vente peut également être établi devant notaire.

### 5 Quelles sont les modalités de publicité de la vente ?

Les collectivités locales cédantes sont soumises à une obligation de transparence. Ainsi elles doivent délibérer chaque année sur le bilan des acquisitions et cessions opérées par elles, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec elles. Ce bilan est annexé au compte administratif de la personne publique.

Pour les régions exclusivement, l'article L.4221-4 alinéa 2 du CGCT prévoit que «toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers intervenue sur le territoire d'une région est inscrite sur un tableau récapitulatif annexé au compte administratif de la région concernée, lorsque l'opération a été conclue par la région elle-même ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette région.

Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession».

Cette dernière obligation, initialement prévue aux articles L.2241-2, pour les communes, et L.3213-2 du CGCT, pour les départements, a été abrogée par l'ordonnance n°2005-1027 du 26 août 2005 (6).

Mathieu Heintz, juriste, conseil général de l'Isère

**A NOTER**  
Lorsqu'une collectivité territoriale cède un fonds de commerce elle est soumise au même titre que les personnes privées aux articles L.141-5 et L.141-22 du Code de commerce.

[1] CE, 31 juillet 1992, «Soulier», req. n°111 600.

[2] Rép. min. n°6067, 10 novembre 1997.

JOAN 16 février 1998, p.872.

[3] TA Montpellier, 28 novembre 2001.

«Association Saint-Cyprien ma ville», req. n°97 1709.

[4] CE, 8 février 1999, «Ville de Lourdes», req. n°168 043.

[5] CE, 26 octobre 1994, «Monier», req. n°121 717.

[6] Ordonnance relative à la simplification et à l'amélioration des règles budgétaires et comptables applicables aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux qui leur sont rattachés.