TERRITOIRES CONSEILS

Collection
Réunions téléphoniques

LES ACQUISITIONS ET VENTES IMMOBILIERES DES COMMUNES ET EPCI : DES ENJEUX AUX RESSORTS MULTIPLES ?

GROUPE Caisse des Dépôts

TERRITOIRES CONSEILS

Sommaire

I. Introduction.....3
II. Intervention de l'assemblée délibérante.....4
III. Avis de la direction immobilière de l'Etat.....5
IV. Type de biens vendus.....7
V. Formes possibles de la vente.....8
VI. Délibération pour une acquisition.....9
VII. Vente et acquisition : accord sur le prix et sur la chose.....10
VIII. Contrôle du respect de l'avis de la DIE.....11
IX. Mise en vente d'un bien sur Internet.....12

Introduction

- Sujet de la réunion : acquisitions et aliénations à l'amiable ou adjudication publique (ne seront pas traités le droit de préemption urbain, l'expropriation, l'acquisition de biens sans maitre…)

- Certaines règles communes aux procédures d'acquisition et d'aliénation

- France Domaine est devenu la Direction Immobilière de l'Etat (DIE)

TERRITOIRES CONSEILS

L'intervention de l'assemblée délibérante

- Intervention indispensable de l'assemblée délibérante

- Intervention de l'exécutif (maire, président) en amont et en aval : négociation avec le vendeur ou l'acheteur, exécution des délibérations de l'assemblée délibérante…

Avis de la direction immobilière de l'Etat

- Dans quels cas l'avis est il obligatoire ?

  - Acquisitions : avis obligatoire si la valeur estimée du bien est supérieure à 180 000€

  - Aliénations : avis obligatoire pour les communes de plus de 2000 habitants et tous les EPCI et syndicats mixtes

  - Échange de parcelles : respect des règles combinées relatives aux acquisitions et aux aliénations

Avis de la direction immobilière de l'Etat

- Délai d'un mois pour donner son avis
- Durée de validité de l'avis : habituellement 1 an
- Si avis obligatoire : la délibération du conseil municipal doit viser expressément cet avis
- Si avis non obligatoire : la commune peut tout de même demander un avis à la DIE, mais pas d'obligation de le viser dans la délibération

Type de biens vendus

- Principe : seuls les biens du domaine privé peuvent être vendus

- Domaine public : article L2111-1 CGPPP : *« le domaine public d'une personne publique (…) est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public »*.

- Caractère inaliénable des biens du domaine public

- Exceptions : vente ou échange possible des biens du domaine public sous conditions (articles L3112-1 et suivants CGPPP)

Formes possibles de la vente

- Délibération de l'assemblée délibérante : choix entre adjudication publique ou vente de gré à gré

- Adjudication publique :
  - procédure facultative
  - maire assisté de 2 conseillers municipaux + receveur municipal qui doit être appelé
  - pas de forme d'adjudication obligatoire : possibilité de retenir les enchères à la bougie
  - publicité 10 jours à l'avance
  - procès-verbal en fin d'enchères

- Vente de gré à gré : acte en la forme notariée ou en la forme administrative

  principe : absence de publicité et de mise en concurrence

  quelques exceptions : cession d'un bien dont l'exploitation revêt un caractère économique ou assimilation à un marché public de travaux

TERRITOIRES CONSEILS

Délibération pour une acquisition

- Délibération de principe à prendre : pas obligatoire d'un point de vue légal mais primordiale pour s'assurer d'une bonne procédure

- Délibération fixe les conditions de l'acquisition

- Adjudication publique : l'assemblée délibérante fixe le prix de l'enchère maximum

- Acquisition à l'amiable : accord sur le prix et sur la chose

Vente et acquisition : accord sur le prix et sur la chose

- Compromis de vente : engage les 2 parties : doit être prévu par une délibération de l'assemblée délibérante

- Promesse unilatérale de vente et d'achat :
  - la collectivité a généralement 3 mois pour lever son option
  - délibération nécessaire pour cette levée d'option
  - enregistrement aux impôts

- De nombreuses informations doivent être portées à la connaissance de l'acquéreur : diagnostic technique, servitudes existantes, libre disposition du bien…

- Formalisation de l'acte :
  - acte notarié : le notaire procède à l'enregistrement et à la publicité foncière
  - acte en la forme administrative : l'exécutif (maire ou président) fait office de notaire

Contrôle du respect de l'avis de la DIE

- Prix de vente d'un bien doit être déterminé en fonction de sa valeur foncière et de son intérêt pour la collectivité

- Acquisition immobilière : possibilité de retenir un prix différent de l'avis de la DIE au travers d'une délibération motivée : attention car le juge peut censurer une délibération entachée d'une erreur manifeste d'appréciation

- Cession immobilière : est-il possible de vendre un bien à un prix inférieur à l'avis de la DIE ?

  - vente à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé : l'écart de prix doit être justifié par des motifs d'intérêt général et comporter des contreparties suffisantes

  - vente à une entreprise à un prix inférieur : considérée comme une aide économique (légale sous conditions)

TERRITOIRES CONSEILS

Mise en vente d'un bien sur Internet

- Aucun texte n'interdit ni n'encadre la mise en vente d'un bien sur Internet

- Règles de droit commun doivent donc être respectées : délibération de l'assemblée délibérante…

Service de renseignements téléphoniques

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

- par téléphone au 0970 808 809 □
- par mail sur le site Internet www.caissedesdepotsdesterritoires.fr en cliquant sur APPUI JURIDIQUE ou TÉLÉPHONE. Vous y trouverez également une rubrique «Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 10 000 habitants.