



BANQUE des
TERRITOIRES

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires



Acquisitions et ventes immobilières des communes et des EPCI

Les fondamentaux juridiques

Sommaire

01	Intervention de l'assemblée délibérante	3	05	Délibération de l'assemblée délibérante pour une acquisition	14
02	Avis de la Direction immobilière de l'Etat	5	06	Vente et acquisition : accord sur le prix et sur la chose	16
03	Type de biens vendus	9	07	Contrôle du respect de l'avis de la DIE	19
04	Formes possibles de la vente	11	08	Mise en vente d'un bien sur Internet	21



**Intervention de
l'assemblée
délibérante**



01

Intervention de l'assemblée délibérante

- *Intervention indispensable de l'assemblée délibérante : pour les communes, article L2241-1 du CGCT + RM Sénat n°03975 du 20 août 2015*
- *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...*
- *Textes spécifiques applicables pour les EPCI et SM :*
 - EPCI et SMF : article L5211-37 du CGCT
 - SMO : article L5722-3 du CGCT
- *Application de l'article L1311-9 et suivants du CGCT pour toutes les collectivités, groupements et leurs établissements*



**Avis de la direction
immobilière de l'Etat**



02

Avis de la direction immobilière de l'Etat

- *Changement des seuils depuis le 1er janvier 2017 : arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes :*

Acquisitions : avis obligatoire si la valeur estimée du bien est supérieure à 180 000€ (articles L1311-9 et L1311-10 du CGCT)

Aliénations : avis obligatoire pour les communes de plus de 2000 habitants (article L2241-1 du CGCT) et tous les EPCI et syndicats mixtes (articles L5211-37 et L5722-3 du CGCT)

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

- *Éléments à fournir à la DIE :*

- la nature, le but, les motifs et délais de réalisation de l'opération envisagée ;

-la situation du bien au regard des règles d'urbanisme (PLU, terrain constructible ou non ...) ;

-la situation juridique du bien (situation locative en précisant la nature du bail ou du titre d'occupation, sa date, son terme et le montant des loyers) ;

-les prétentions des propriétaires ou des acquéreurs si elles sont connues, la situation locative et le nom des éventuels occupants ;

Avis de la direction immobilière de l'Etat

- *Éléments à fournir à la DIE (suite) :*

-l'utilisation éventuelle par la commune de son droit de préemption urbain ;

-la mention que l'expropriation est le cas échéant envisagée avec la date de la déclaration d'utilité publique ou de l'ouverture de l'enquête préalable ;

-l'indication des jours de permanence de la collectivité ou de l'établissement et coordonnées de la personne la ou le représentant pour la visite des lieux.

Cette demande doit en outre comporter, notamment, et selon la nature de la demande :

-les noms et adresses des propriétaires ou de leurs mandataires (il est recommandé de joindre un extrait de la matrice cadastrale) ;

-l'identification précise (références cadastrales, lieu de situation du bien, rue, numéro, étage) et la description sommaire des biens à évaluer (superficie réelle des terrains, constructions ou appartements, consistance des locaux)

-le plan de situation (qui peut être un extrait du plan cadastral), avec indication de la surface d'emprise et des équipements.

Avis de la direction immobilière de l'Etat

- *Délai d'un mois pour donner son avis à compter de la réception d'un dossier complet. En l'absence d'avis rendu, celui-ci est réputé favorable (art L1311-12 CGCT et L5211-37 CGCT + L5722-3 CGCT)*
- *Durée de validité de l'avis : la durée de validité de l'avis est habituellement d'un an, mais peut être portée à 18 mois voire 2 ans si le marché immobilier est très statique ou que les caractéristiques du bien le rendent difficilement cessible*
- *Si l'avis est obligatoire, la délibération doit viser expressément cet avis*
- *Si l'avis n'est pas obligatoire, il est tout de même possible de demander un avis à la DIE, mais pas d'obligation de le viser dans la délibération*



Type de biens vendus



03

Type de biens vendus

- *Principe : seuls les biens du domaine privé peuvent être vendus, le domaine public étant inaliénable et imprescriptible*
- *Rappel de la définition du domaine public : art L2111-1 CGPPP : « Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 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 »*
- *Quelques exceptions à ce principe : articles L3112-1 et L3112-2 du CGPPP : possibilité, sous conditions, de vendre ou d'échanger des biens du domaine public*



**Formes possibles de
la vente**



04

Formes possibles de la vente

- *Idéal : disposer d'une délibération de l'organe délibérant qui détermine le mode utilisé, à savoir l'adjudication publique ou la vente de gré à gré*

- Adjudication publique :

procédure facultative

maire assisté de 2 conseillers municipaux + receveur municipal qui doit être appelé (article L2241-6 du CGCT)

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

Formes possibles de la vente

- Vente de gré à gré : possibilité de passer par un acte en la forme notariée ou bien que l'acte soit passé par le maire ou le président en la forme administrative (art L1212-1 CGPPP)
- Principe : absence de procédure de publicité et de mise en concurrence concernant la vente d'un immeuble du domaine privé de la commune (CE 8 février 1999 n°168043, CAA DOUAI 25 octobre 2012 n°11DA01951, CE du 27 mars 2017 n°390347). Mais attention l'évolution du droit européen semble plutôt s'opposer à ce principe.
- Exception : cession d'un bien dont l'exploitation revêt un caractère économique : publicité minimale (principe de transparence et libre concurrence) : CAA Marseille 25 février 2010 n°07MA03620

Attention car depuis cette date nouvelle rédaction de la réglementation liée aux marchés publics : article L1111-2 du code de la commande publique : « Un marché de travaux a pour objet :

1° Soit l'exécution, soit la conception et l'exécution de travaux dont la liste figure dans un avis annexé au présent code ;

2° Soit la réalisation, soit la conception et la réalisation, par quelque moyen que ce soit, d'un ouvrage répondant aux exigences fixées par l'acheteur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception. »

**Délibération de
l'assemblée
délibérante pour une
acquisition**

05

Délibération de l'assemblée délibérante pour une acquisition

- *Une délibération sur le principe même de l'acquisition doit être prise (pas d'obligation légale mais indispensable : bonne gestion, transparence...)*
- *L'assemblée délibérante fixe ainsi les conditions de l'acquisition : celles-ci portent notamment sur le prix, le mode de financement, choix de la forme d'acquisition...*
- *Adjudication publique : l'assemblée délibérante fixe le prix de l'enchère maximum : RM AN n°47735 du 14/12/2004*
- *Acquisition à l'amiable : il faut un accord sur le prix et sur la chose pour que la vente soit considérée comme parfaite.*

06

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

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

- 2 formes prévues pour sécuriser la transaction :

- compromis de vente : il engage les 2 parties. Pour être signé il doit avoir été prévu par une délibération de l'assemblée délibérante.

- promesse unilatérale de vente ou d'achat : elle n'engage qu'une seule partie. Le promettant s'engage à acheter ou à vendre à la commune.

La commune a donc une option pour acheter ou vendre le bien immobilier en question. La durée de la levée d'option pour le bénéficiaire est généralement de 3 mois.

Une délibération est nécessaire pour cette levée d'option.

Cette promesse unilatérale doit être enregistrée dans le délai de 10 jours à la recette des impôts dont dépend l'immeuble.

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

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

- *La vente définitive est par la suite formalisée par un acte notarié ou un acte en la forme administrative, emportant transfert de propriété et paiement du prix.*
- *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**



07

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 : délibération doit être motivée sur les conditions de l'acquisition et ses caractéristiques essentielles : le pourquoi de la décision d'acquérir, situation physique, le prix...*

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 ?*

La vente à un prix inférieur à une personne poursuivant des fins d'intérêts privés est possible mais cette opération doit être justifiée par des motifs d'intérêt général et comporter des contreparties suffisantes (CAA Marseille 26 juin 2015 n°13MA03615, CE n°310208 du 25 novembre 2009, CE 375577 du 14 octobre 2015)

La vente à une entreprise à un prix inférieur peut être considérée comme une aide économique (légale sous conditions)

08

**Mise en vente d'un
bien sur Internet**

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 renseignement téléphonique juridique et financier

Certaines questions posées par les participants peuvent renvoyer à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie dépassant le cadre de ces webconférences. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez notre service de renseignements téléphoniques * :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet www.banquedesterritoires.fr, espace Territoires Conseils, Service de renseignements juridiques et financiers – rubrique Contact

- Retrouvez également toutes nos ressources dans un dossier spécial « **Nouveaux élus : nos outils** » sur notre plateforme numérique : <https://www.banquedesterritoires.fr/municipales-2020> (notes juridiques, visioconférences, questions-réponses....)

** Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service de renseignements est accessible gratuitement à toutes les communes de moins de 20 000 habitants, toutes les communes nouvelles et les intercommunalités sans limite de taille.*

A large red hexagonal frame with rounded corners, centered on the page. A blue dotted line extends from the right side of the frame towards the right edge of the image. In the bottom-left corner, there is a blue and white striped geometric shape.

banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr