Image not found or type unknown

Relèvement des seuils concernant la consultation du service des Domaines

Actualité législative publié le **14/02/2017**, vu **2034 fois**, Auteur : Maître Hélène LELEU

L'article L 1311-9 du Code général des collectivités territoriales prévoit que les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics doivent, dans le cadre de leurs projets d'opérations immobilières, et avant toute entente amiable, établir au préalable une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat (le service des Domaines : la direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), qui s'est substituée au service France Domaine depuis l'intervention du décret n° 2016-1234 du 19 septembre 2016).

Le but de cette formalité est que les biens immobiliers publics puissent être cédés ou loués à un prix inférieur à leur valeur réelle, ou qu'une personne publique puisse procéder une acquisition à un prix excédant la valeur réelle du bien.

Les projets d'opérations immobilières visés par cette obligation d'avis préalable sont listés par l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales: les ventes et les prises de location.

Plus précisément, sont visés tout d'abord les **baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles** de toute nature d'un loyer annuel, charges comprises, égal ou supérieur à un montant fixé par l'autorité administrative compétente.

Sont également visées les **acquisitions à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption**, d'immeubles, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles, d'une valeur totale égale ou supérieure à un montant fixé par l'autorité administrative compétente, ainsi que les tranches d'acquisition d'un montant inférieur, mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur.

Enfin, sont concernées par cette obligation les **acquisitions poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.**

L'avis du service des Domaines porte sur la valeur vénale ou locative du bien, et les personnes visées par cette obligation doivent délibérer au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur cette valeur (article L 1311-11 du Code général des collectivités territoriales).

L'avis de l'autorité compétente de l'Etat (aujourd'hui la DIE) est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité (article L 1311-12 du Code général des collectivités territoriales).

Un arrêté du 5 décembre 2016 fixe les nouveaux seuils applicables, à compter du 1er janvier 2017, aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières des collectivités publiques et divers organismes.

Pour les opérations de **vente**, le nouveau seuil est fixé à **180 000 Euros** (au lieu de 75 000 Euros).

Pour les opérations de **location**, le nouveau seuil est établi à **24 000 Euros** (au lieu de 12 000 Euros).

Cette formalité de consultation du service des Domaines est **substantielle**. En cas de méconnaissance, la décision d'aliéner est irrégulière ***(CE, 22 février 1995, commune de Ville-La Grand, Dr. adm. 1995, n° 233)*.**

Concrètement, cela veut dire que la vente pourrait être annulée.

A noter que la personne publique **n'est pas liée par l'avis rendu**, et elle peut parfaitement décider de modifier le montant, sous réserve de motiver sa décision.

Mais cette liberté n'est pas absolue… le montant arrêté ne doit pas être disproportionné au regard de l'avis rendu.

Un prix manifestement trop faible est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation et vicie la décision de vendre l'immeuble ***(CE, 8 février 1999, Ville de Lourdes, req. no 168043).***

La délibération décidant d'aliéner peut sinon être annulée, le Conseil d'Etat considérant que *« la vente consentie à un prix très inférieur à l'estimation du service des domaines, dont elle a jugé par une appréciation souveraine qu'il correspondait à la valeur vénale de l'immeuble, avait été illégalement décidée »* ***(CE, 25 septembre 2009, Cme COURTENAY, req. n° 298918).***

En revanche, la cession d'un bien public à un prix inférieur à l'estimation du service chargé des Domaines est envisageable si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général tout en comportant des contreparties suffisantes.

Dans une affaire avec des circonstances bien particulières, le Conseil d'Etat a ainsi validé une vente au motif *« que les terrains en cause, d'une superficie de 4 000 hectares, engendraient, au titre des impôts fonciers (…) une charge fiscale excessive pour une commune de 87 habitants ; que ces terrains, constitués de bois de médiocre qualité, de pâtures et de landes, étaient d'un faible rendement pour la commune de Bourisp ; qu'après avoir vainement tenté de les vendre, (…) la commune a proposé en dernier ressort cette cession à la commune de Saint-Lary-Soulan ; que cette cession a comporté des contreparties et notamment le droit de pacage sur ces terres au profit des éleveurs de la commune de Bourisp; que, dans ces conditions, la cour a pu, dans les circonstances de l'espèce, sans commettre d'erreur de droit ni dénaturer les faits, juger, par un arrêt suffisamment motivé, que la vente n'était pas entachée d'illégalité du seul fait qu'elle était intervenue à un prix inférieur aux estimations faites par les services administratifs de la valeur de ces terrains, d'ailleurs difficile à évaluer »* ***(CE, 28 février 2007, Cme Bourisp, req. n°279948).***

La prudence s'impose en tous cas sur des variations de prix conséquentes par les personnes publiques.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Enfin, il convient de rappeler que **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 du service des domaines. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité (article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales).

N'hésitez pas à me contacter si vous avez des interrogations.

Hélène LELEU, Avocat au Barreau de LYON

Tél mobile: 06.47.11.80.34

Courriel: leleu@chanon-leleu.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés