

Bureau du contrôle de la
légalité et du conseil aux
collectivités

DOMANIALITE

Acquisition et cessions de biens onéreux du domaine privé

PRINCIPE

Toute commune de plus de 2 000 habitants doit consulter obligatoirement la direction de l'immobilier de l'État (qui s'est substituée à France Domaine par le *décret n° 2016-1234 du 19 septembre 2016*) pour toute acquisition immobilière réalisée par entente amiable à titre onéreux ou à titre gratuit (dans le cadre du régime des libéralités) dès lors que l'opération projetée atteint le seuil de 180 000 euros (*arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes*). C'est également le cas pour les acquisitions immobilières poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, sans montant minimum.

Il est également rappelé que par une décision des 25 et 26 juin 1986, DC n° 86-207, le Conseil Constitutionnel consacre le principe constitutionnel de protection du patrimoine public qui fait interdiction à ce que « *des biens ou des entreprises faisant partie des patrimoines publics, soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leurs valeurs* ».

PORTEE DE L'AVIS

L'avis du service des domaines ne lie pas la collectivité territoriale. Elle est libre de retenir un prix différent de la valeur déterminée par celui-ci (*avis non conforme*).

Toutefois les collectivités territoriales doivent expliquer les raisons de leurs choix dans le cadre des cessions immobilières alors qu'elles en sont dispensées dans le cadre des acquisitions immobilières.

Contrairement aux acquisitions immobilières des collectivités territoriales, la jurisprudence est abondante s'agissant des cessions immobilières. Ainsi l'attention des collectivités doit être requise sur :

- * les cas où le prix des acquisitions immobilières est nettement inférieur au prix du marché ou à l'estimation du service des domaines
- * les cas où le prix des acquisitions immobilières est nettement supérieur à sa valeur

Le juge administratif toutefois est fondé à annuler une acquisition immobilière en cas d'erreur manifeste d'appréciation (par exemple acquisition par une commune d'un bien à 250 000 EUR alors que le service des domaines a évalué le bien concerné à 15 000 EUR)

PROCEDURE

Le service des Domaines doit formuler son avis dans le délai d'un mois qui suit la saisine par le maire, sauf si un délai plus long est convenu en raison de la complexité particulière du projet. A l'issue de ce délai, l'opération peut être réalisée. En cas de réponse, l'avis est valable pour une durée d'un an.

La délibération du conseil municipal devra indiquer l'origine des biens ayant été soumis à l'avis du service des domaines et notamment :

- le numéro de(s) parcelle(s) tel(s) qu'indiqué(s) dans le registre cadastral
- la surface ou du moins une estimation (en mètre carrés)
- si l'avis des domaines n'est pas obligatoire le prix du mètre carré ou le cas contraire la référence et la date de l'avis
- le zonage de la(les) parcelle(s) (notamment si constructible ou non)

DEFINITION NEGATIVE DU DOMAINE PRIVE

Selon l'art. [L2211-1](#) du Code général de la propriété des personnes publiques « *font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui **ne relèvent pas du domaine public** par application des dispositions du titre Ier du livre Ier. Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.* »

Le domaine public est quant à lui composé « *des biens 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* » (art. [L 2111-1](#) et [s CG3P](#))

« *Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#) qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable* ». (art. [L 2111-2](#) et [s CG3P](#)).

Références juridiques :

- art. [L 2121-29](#), [L 2241-1](#), [L 1311-9](#) à [-12](#) CGCT
- art. [L 2111-1](#), [L 2111-2](#), [L 2211-1](#) CG3P
- art. [23](#) Loi n°2001-1168 du 11 dec. 2001 dite MURCEF