

Notaires Passez à l'AG Drôme ■ Isère ■ Hautes-Alpes

HORS-SÉRIE

SPÉCIAL COLLECTIVITÉS

le magazine des





Mathieu FONTAINE, Président du Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Grenoble.

es notaires de la Cour d'Appel de GRENOBLE (Isère, Drôme Hautes-Alpes) vous adressent cette lettre afin de vous apporter des éclairages juridiques utiles. Officier Public et Ministériel, conseil impartial des collectivités, le notaire vous accompagne dans vos opérations immobilières acquisition, (vente, échange, location, crédit-bail, bail emphytéotique, bail à construction) et vous apporte la sécurité juridique indispensable à l'accomplissement de votre mission. Le notaire est votre interlocuteur privilégié dans la gestion et l'évolution de vos projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire, et de droit de l'environnement. Le notaire garantit l'exécution de vos délibérations, la rédaction de vos contrats et la réalisation de vos montages complexes.

Juristes de proximité, 307 notaires dans l'Isère, 127 dans la Drôme et 47 dans les Hautes-Alpes, implantés dans près de 200 communes sont à votre disposition au quotidien pour réaliser les actes importants de la vie des collectivités.

Libéralité - L'acceptation d'une libéralité par une commune ou une collectivité territoriale est-elle soumise à l'autorisation de l'État ?

'acceptation d'une libéralité n'est pas soumise à l'autorisation de l'État. La procédure d'acceptation des dons et legs est définie par l'article L.2242-1 du Code général des collectivités territoriales. Le conseil municipal statue sur l'acceptation des dons et legs faits à la commune. Le maire peut être chargé, par délégation du conseil municipal, d'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges. Le maire peut toujours (même s'il n'a pas de délégation), accepter à titre conservatoire les dons et legs et former, avant l'acceptation par le conseil, toute demande en délivrance. -

La commune doit-elle faire une mise en concurrence pour vendre un bien immobilier?

ce jour, aucun texte n'impose aux collectivités locales de rendre publique leur intention de céder un terrain leur appartenant, ni d'organiser une mise en concurrence. Il s'agit d'un contrat de droit privé, sauf présence de clauses exorbitantes pouvant le transformer en contrat administratif. La vente est en principe exclue du champ d'application du droit des marchés publics, sauf si elle est assortie d'obligation de faire spécifique, si la collectivité a un intérêt économique direct dans l'opération. Dès lors, sous les réserves ci-dessus, et dans la mesure où aucune mesure législative ou réglementaire ne leur impose un mode particulier d'aliénation de leurs biens immeubles, les communes peuvent aliéner lesdits biens. -

Lettre éditée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes Directeur de la publication :

M. Le Président du Conseil régional des notaires 10 rue Jean Moulin - 38180 SEYSSINS Comité de rédaction : Claire GRIBAUDO, Christian NOVEL, Philippe LINTANFF, notaires

Tirage 10 000 exemplaires.

Composition: COMPRA Impression: Rotimpress, 17181 Aiguaviva (Gerona) © Photo : stocklib, adobestock, freepik

PRATIQUE

Retrouvez les infos utiles sur notre site www.passezalacte.com rubrique COLLECTIVITÉS LOCALES













Le déclassement

par anticipation

e patrimoine des personnes morales de droit public, s'il appartient à son domaine public, est inaliénable. Ce principe ancien et pouvant paraître intangible, implique pour la personne morale de droit public qui souhaiterait procéder à une aliénation, la nécessité de procéder à sa désaffectation puis à son déclassement afin de l'exclure de son domaine public.

Le respect de la chronologie des opérations de désaffectation et de déclassement est primordial, sous peine de nullité de l'opération envisagée.

En effet, le déclassement doit en principe constater que le bien appartenant à la personne publique n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public. Cette règle, compréhensive au regard de l'inaliénabilité du domaine public, semblait cependant incompatible avec la réalité économique et les besoins des personnes publiques. Notamment la possibilité pour elles de conclure une vente avant désaffectation afin de permettre le financement d'un nouvel équipement public destiné à être affecté au service public en question ou un autre.

C'est ainsi qu'a été créé l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ce texte est étendu aux collectivités territoriales et à l'ensemble des personnes morales de droit public. Ce texte, à l'origine limité au domaine public de l'État et de ses établissements publics, a été étendu aux collectivités territoriales en vertu de la loi n°2016-1691 du



9 décembre 2016 - art. 35 et à l'ensemble des personnes morales de droit public par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques. Désormais, il est donc envisageable de ne plus respecter la chronologie de la désaffectation effective puis du déclassement. En effet, les personnes publiques sont autorisées à prononcer la désaffectation sans pour autant que cette dernière ne soit immédiate. L'acte de déclassement à intervenir ne constatera donc plus la désaffectation mais seulement son principe et la date à laquelle celle-ci devra intervenir, permettant ainsi une aliénation du bien alors même que le service public est encore en cours ou que les biens sont toujours à l'usage direct du public. Cette possibilité est encadrée, notamment en cas de vente du bien, afin de prémunir l'acquéreur de l'absence de désaffectation à l'issue du délai fixé dans la délibération de déclassement (et au maximum de 3 ou 6 ans en fonction du projet envisagé).

L'acte de vente doit alors stipuler les éléments suivants :

La vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai convenu :

- les conditions dans lesquelles sera effectuée la libération de l'immeuble afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège;
- les conséquences d'une éventuelle résolution de la vente.

La loi consciente de l'impact financier pour la personne publique en cas de résolution, prévoit également :

- que la délibération autorisant le déclassement par anticipation devra être motivée et devra prévoir une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa;
- Il est ici précisé qu'il n'existe pas de définition de ladite étude d'impact, il semblerait que la collectivité doive prévoir sur chaque exercice la provision nécessaire au remboursement du prix de vente si nécessaire et ce dès la délibération de déclassement;
- que si la clause résolutoire de l'acte de vente prévoit des pénalités, celles-ci doivent faire l'objet d'une provision. Cette faculté offerte aux personnes publiques, bien que réjouissante, devra être maniée avec prudence.





Promesse de vente de biens du domaine public, sous condition suspensive de déclassement.

du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques consacre la possibilité pour les collectivités locales de conclure des promesses de vente sur des biens dépendant de leur domaine public, sous condition suspensive de leur déclassement ultérieur. Cette possibilité avait été admise par certaines décisions de jurisprudence désormais validée par la loi sous certaines conditions.

Dérogations à la règle d'inaliénabilité des biens du domaine public

Prévu à l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, le principe est de permettre à une collectivité de s'engager à vendre un bien dépendant de son domaine public, par la signature d'une promesse de vente, puis de procéder dans un second temps à la constatation de la désaffectation du domaine et son déclassement, cette procédure faisant l'objet d'une condition suspensive. Enfin, le déclassement étant décidé et la condition réalisée, la vente peut

être signée dans un dernier temps. On comprend l'intérêt de la souplesse apportée par le nouveau texte, qui permet de formaliser rapidement un engagement de vendre avec un candidat acquéreur, sans attendre le déclassement projeté. On trouve d'ailleurs dans le texte, comme condition de validité de cette condition suspensive, que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. Il faudra donc dans le contrat motiver le recours à cette procédure plutôt que le recours à la vente après déclassement qui doit rester, à notre avis, la procédure courante. En outre, à peine de nullité la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la signature, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté, qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public. Cela signifie que si malgré les prévisions de la collectivité, la désaffectation et le déclassement ne peuvent intervenir, le bien devant finalement être maintenu dans le domaine public, la condition suspensive ne sera pas réalisée et la vente ne pourra avoir lieu. C'est bien le jeu normal d'une condition suspensive et l'on ne comprend pas forcément, à première lecture, pourquoi la promesse doit comporter de telles précisions.



La difficulté d'une telle condition suspensive réside dans son caractère éventuellement potestatif

En effet, puisque la décision de déclassement est de la compétence de la collectivité seule, celle-ci pourrait unilatéralement empêcher la réalisation de la condition en refusant à postériori de prendre la délibération de déclassement et par conséquent empêcher la signature de l'acte de vente. Pour cette raison, la rédaction de l'article L.3112-4 du CG3P laisse entendre que le non-déclassement, après la signature de la promesse, ne pourrait être la conséquence que d'un "motif" (c'està-dire un fait) tiré des nécessités de la continuité du service public ou de la protection des libertés, qui "imposerait" de maintenir le bien dans le domaine public. Il est clair que le texte veut exclure la décision de non-déclassement pour simple convenance de la collectivité. Ce n'est qu'à cette condition que la qualification de condition potestative pourra être écartée mais il s'agit bien ici en pratique d'un point délicat dans l'application de ces nouvelles procédures.

Droit à indemnisation pour le co-contractant de la collectivité locale

Enfin les nouvelles dispositions introduisent le principe d'un droit à indemnisation pour le co-contractant de la collectivité locale, dans le cas de non-déclassement postérieur. C'est ici un assouplissement de l'application pure et simple d'une condition suspensive ; en principe si l'acquéreur a accepté cette condition c'est qu'il a accepté l'aléa sur l'issue du contrat et le risque de sa non-conclusion. Le droit à indemnisation est pour autant limité aux dépenses engagées par le bénéficiaire de la promesse et profitant à la personne publique. -

La vente d'un bien

du Domaine privé des collectivités locales à l'euro symbolique

n droit civil, en principe, le prix déterminé par les 🗕 parties doit être réel et sérieux. Une vente consentie à l'euro symbolique serait nulle. À défaut de prix réel et sérieux, la vente peut être disqualifiée en donation déguisée. Au regard des règles et principes régissant les personnes publiques, à savoir, l'interdiction de faire des libéralités et l'impérieuse nécessité de protéger les deniers publics, cette requalification n'est pas envisageable. Mais le droit civil admet aussi que la vente peut être valable parce que la chose a une contrepartie autre que l'euro. Cette contrepartie suppose pour exister que le vendeur en tire un avantage. L'article L. 1511-3 du Code général des collectivités territoriales met fin à la vente de terrains à l'euro s'agissant des aides octroyées par les collectivités locales aux entreprises. Les rabais ne peuvent être calculés que par référence à la valeur du marché déterminée soit par les Domaines, soit par un expert, qu'il s'agisse de terrains nus ou aménagés, de bâtiments neufs ou rénovés. Dans l'arrêt Commune de Mer rendu le 25 novembre 2009 le Conseil d'État précise que la cession par une commune d'un terrain à une association locale pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé, lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes. Si l'on considère les décisions du Conseil constitutionnel depuis 1986, on peut affirmer que les biens des personnes publiques ne peuvent être aliénés au profit de personnes poursuivant des fins d'intérêt privé sans contrepartie appropriée eu égard à la valeur réelle du patrimoine. Ces règles s'appliquent quelle que soit la nature du bien vendu, terrain ou immeuble bâti. En revanche elles ne s'appliquent pas à des aliénations entre personnes publiques.

Avis de France Domaine :

Quel est le montant au-dessus duquel il est nécessaire de recourir à une estimation du service des Domaines (France Domaine) dans le cadre d'une mutation d'un immeuble dépendant du domaine privé de la collectivité territoriale?

En réalité, la référence au « domaine privé de la collectivité » n'a aucune importance en la matière. La réponse est diverse selon le type d'opération en cause : une acquisition immobilière ou une prise à bail, une cession d'immeuble ou de droit réel immobilier.

Pour les acquisitions et prises à bail :

En vertu des articles L.1311-9 à L.1311-12 du CGCT, l'avis de France Domaine doit être sollicité par toutes les communes quel que soit le nombre d'habitants, préalablement à toute acquisition immobilière d'un montant égal ou supérieur à 75 000 € ou d'un montant inférieur mais pour une acquisition faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à cette somme et de 12 000 € pour les baux.

Pour les aliénations immobilières :

En vertu des articles L.2241-1 al. 3, L.3213- 2 al. 1er, L.4221-4 al. 1er et L.5211-37 al. 1er du CGCT, les cessions d'immeubles réalisées par les communes de plus de 2000 habitants et par les autres collectivités territoriales doivent obligatoirement quel que soit le montant de l'opération donner lieu à une délibération motivée de l'organe délibérant prise au vu d'un avis de France Domaine. Son défaut entache d'illégalité la délibération.

Qui signe?

Un élu habilité à signer un contrat par une décision du Conseil municipal ou de la collectivité territoriale peut-il donner procuration à un tiers pour le représenter à la signature de ce contrat ?

La question est l'occasion de faire un rappel sur les délégations de pouvoir, de fonction et de signature. Il ne peut y avoir de délégation sans texte : une autorité administrative ne peut disposer librement de sa compétence, qu'elle ne peut donc déléguer que si un texte l'y a expressément autorisée. Le représentant d'une collectivité locale ne peut donc jamais donner de délégation de fonctions ou de signature à une personne étrangère à la collectivité qu'il représente tel qu'un clerc de notaire, il ne peut donc donner « procuration à tiers », aucun texte ne prévoyant cette possibilité.

En revanche, l'exécutif d'une collectivité (Maire, Président du Conseil Général) qui a reçu pouvoir du Conseil municipal est autorisé à subdéléguer une partie de ses fonctions :

- · à un ou plusieurs adjoints,
- en l'absence ou en cas d'empêchement des adjoints, à des membres du conseil municipal,
- dans les communes d'une certaine importance, il a également la faculté de déléguer sa signature aux directeurs généraux des services.

Notons que :

- c'est l'élu et non pas le Conseil municipal qui décide de subdéléguer,
- que cette subdélégation est nominative et ne peut donc être à nouveau subdéléguée par l'adjoint qui l'a reçue de l'Exécutif,
- que le Conseil municipal peut avoir exigé dans sa délibération que son représentant ne pourra pas subdéléguer ses pouvoirs mais ne peut pas en revanche donner pouvoir de signer directement à un adjoint.