

Les questions réponses droit pratique LégiLocal

Quelles sont les conditions d'acquisition d'un bien immobilier à l'amiable par la commune ?



Il est loisible à une commune d'acquérir un immeuble à l'amiable – en dehors des procédures d'acquisition forcée (expropriation et préemption) – selon des procédés de droit privé, par voie d'achat ou d'échange.

Public concerné : communes

Objet du texte : acquisition amiable d'un bien immobilier par une commune

Qui est compétent pour signer l'acte d'acquisition ?

Aux termes de l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), c'est le maire qui procède à l'acquisition de biens immobiliers, sous le contrôle du conseil municipal.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du CGCT, le conseil municipal délibère sur les opérations immobilières effectuées par la commune.

Le maire reçoit à ce titre la compétence pour signer les documents appropriés, comme la promesse de vente et l'acte de vente.

L'acte d'acquisition est passé soit dans la forme administrative, soit dans la forme notariée. Aux termes de l'article L. 1311-13 du CGCT, les maires sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par la commune.

Le conseil municipal doit-il en délibérer au préalable ?

Oui l'engagement d'acquérir doit émaner du conseil municipal. Toutefois aucune disposition légale n'encadre l'intervention du conseil municipal, ni ne l'oblige à motiver l'opération considérée (CAA Bordeaux, 21 mai 2015, n° 13BX03410). La jurisprudence considère que le conseil municipal doit à tout le moins délibérer pour autoriser la transaction en se prononçant sur les éléments essentiels comme la désignation précise du bien considéré, son prix et l'identité du vendeur.

Le conseil municipal peut-il s'écarter de l'avis de France-Domaine ?

La consultation de France-Domaine par les communes est obligatoire pour les projets d'acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers (à partir de 180 000 euros HT) ainsi que pour les prises à bail dès lors que l'opération projetée dépasse un certain seuil (L. 1311-9 à L. 1311-12 du CGCT).

Il s'agit d'un avis simple, la commune peut donc procéder à une cession en retenant un prix différent de la valeur déterminée par l'avis domanial mais la motivation de la délibération doit, notamment, porter sur le prix.

Si la décision n'est pas justifiée, elle pourra être annulée par le juge administratif comme entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Ainsi, le Conseil d'État a considéré que la vente d'un bien « consentie à un prix très inférieur à l'estimation du service des domaines (...) avait été illégalement décidée » (CE, 25 septembre 2009, n° 298918).

Aucun des textes du CGCT ne prévoit formellement que l'avis de France-Domaine soit annexé à la délibération, mais elle doit en revanche le viser expressément.

Cas particulier de l'échange

Attention, l'opération d'échange s'analyse juridiquement à la fois comme l'acquisition du bien fourni par le co-échangiste et l'aliénation du bien cédé en contrepartie.

Si la valeur du bien reçu en échange est inférieure à 180 000 euros, il n'y a pas lieu en principe de consulter France-Domaine. Toutefois, la commune devra procéder

à cette consultation si elle connaît une population supérieure à 2000 habitants, seuil à partir duquel la consultation des domaines devient obligatoire en matière de cession.

Textes de référence :

Article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales

Article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales

Article L. 1311-13 du Code général des collectivités territoriales

Question écrite n° 24971, JO Sénat du 20 avril 2017, p. 1513

Mots-clés : Biens de la commune ; Biens immobiliers ; Acquisition amiable ; Achat ; Echange