

❖ Références :

- Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)
- Code général des collectivités territoriales (CGCT)

LA VENTE D'UN BIEN COMMUNAL

La commune souhaite céder un bien immobilier...

Une question préliminaire à se poser :

Le bien relève-t-il du domaine public ?

NON :

Il appartient au domaine privé.

Le bien n'est pas un accessoire ou ne relève pas directement du domaine public c'est-à-dire qu'il n'est pas aménagé de façon indispensable pour une mission de service public ou qu'il n'est pas affecté à l'usage du public – Art. L 2111-1 à L 2111-3 du CG3P.

La qualification de domaine privé découle également de la loi : réserves foncières, chemins ruraux, domaine forestier et immeuble de bureaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'un bâtiment classé dans le domaine public – art L 2111-1 et L 2112-1 du CG3P.

OUI : La sortie du bien du domaine public est obligatoire pour procéder à la cession, en application du principe d'inaliénabilité du domaine public.

Comment préparer la vente d'un bien relevant du domaine public communal?

La sortie du domaine public : désaffectation et déclassement

La sortie du bien fait l'objet de sa désaffectation matérielle se traduisant par une délibération de déclassement qui constate cette désaffectation ou qui intervient concomitamment.

Si le bien continue d'être utilisé par le public ou d'être affecté à l'exercice d'un service public, son déclassement formel est illégal (cf. art. L 2141-1 du CGCT) et peut entraîner l'illégalité de la vente subséquente.

⇒ **Dérogations :**

- **Pas de déclassement** dans le cas d'une **cession ou d'un échange entre deux personnes publiques de bien du domaine public** et destinés à l'exercice de la compétence de l'acquéreur – art. L 3112-1 et L 3112-2 du CG3P.
Les **délaissés de voirie** suite à une modification du tracé ou l'ouverture d'une voie nouvelle perdent leur caractère de dépendances de la voie publique sans déclassement selon la jurisprudence.
- **Pas de désaffectation matérielle préalable au déclassement** : dans le cas d'échange d'un bien relevant du domaine privé ou appartenant à une personne privée et un bien du domaine public pour permettre d'améliorer les conditions d'exercice d'un service public **et à condition qu'une clause permettant d'assurer l'existence et la continuité du service public soit prévu dans l'acte** – art. L 3112-3 du CG3P.

⇒ **Préconisation** : en cas de doute sur les caractéristiques du bien et son affectation, un déclassement inutile est préférable à l'absence de déclassement qui peut entraîner la nullité de la cession.

[Selon quelle procédure ?](#)

Délibération du conseil municipal – Art. L 2241-1 du CGCT : considérant la désaffectation matérielle du bien, le conseil municipal approuve son déclassement.

L'enquête publique préalable n'est obligatoire que dans le cas du déclassement d'une voie publique si les fonctions de desserte et de circulation sont altérées (cf. art L 143-1 du code de la voirie routière).

[Comment organiser la cession d'un bien communal ?](#)

(Règles communes aux biens du domaine privé et du domaine public)

[Quelles formalités ?](#)

⇒ **Formalités substantielles**

Consultation du service des domaines

Art. L 2241-1 du CGCT et L 3221-1 du CG3P

Avis obligatoire quel que soit le montant du bien pour les communes de plus de 2000 habitants.

La demande doit préciser, la nature et les objectifs poursuivis par la vente, la situation du bien au regard du document et des règles d'urbanisme ; la situation juridique du bien ; un plan de situation ; l'identité et les coordonnées de l'éventuel acquéreur ; les coordonnées du service communal compétent.

L'avis porte sur la valeur foncière du bien ; en cas de silence, il est réputé donné dans le mois qui suit la saisine du service des Domaines.

La commune n'est pas obligée de suivre l'avis mais doit toujours déterminer le prix de vente en fonction des prix du marché et de l'intérêt public local.

N.B : les libéralités aux personnes privées sont interdites, aussi une vente à un prix dérisoire sans contreparties de service public ou participant à l'intérêt général pourrait mettre en péril la régularité de la vente.

Cession approuvée par délibération

La vente du bien peut être approuvée par le conseil municipal le même jour que la décision de déclassement mais ces deux actes juridiques doivent être distincts (cf. CE 11/05/2011 req n° 324173 Cne de Vélizy-Villacoublay).

La délibération doit préciser : la description du bien, son prix et l'identité de l'acheteur.
En revanche, la motivation n'est obligatoire que pour les communes de plus de 2 000 habitants.

N.B : le bilan des acquisitions et des cessions est voté par le Conseil municipal chaque année dans les communes de plus de 2000 habitants et annexé au compte administratif (art. L 2241-1 al.2 du CGCT).

➔ Modalités de la vente

Plusieurs types de vente sont admis :

- La vente amiable : après négociation avec l'acquéreur intéressé ou à l'issue d'un appel d'offre.

N.B : Pour trouver un acquéreur, il est possible de recourir à un agent immobilier par le biais d'un marché public (cf. Réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 25/10/2013, question n° 01615).

- L'adjudication publique : vente de gré à gré assortie d'une publicité (par voie d'affichage sur le bien et/ou avis dans un journal d'annonces légales ou dans la presse spécialisée).

Les enchères sont verbales lors d'une vente à la bougie.

Le maire est assisté de deux conseillers désignés par le conseil municipal ou pris dans l'ordre du tableau. Le conseil municipal approuve un cahier des charges qui prévoit les conditions générales de la vente et les conditions spécifiques notamment un prix de base (en pratique 75% de la valeur du bien expertisée) et éventuellement un prix de réserve (cf. art. L 2241-6 et L 2241-7 du CGCT).

N.B : dans le cas de vente aux enchères volontaires, la commune peut également faire appel à un notaire.

[Selon quelle procédure ?](#)

Etape 1 : Consultation du service des Domaines

Par LRAR, 1 mois avant la délibération approuvant la cession.

Etape 2 : Sortie du domaine public

- Désaffectation matérielle ;
- Délibération de déclassement.

Etape 3 : Vente

- Délibération approuvant la cession et autorisant le maire à mener l'adjudication et/ou à signer l'acte de vente ;
- Procédure d'adjudication et/ou d'acquisition amiable ;
- Rédaction et signature de l'acte de vente (acte administratif en la forme authentique ou acte notarié).
N.B : Si le maire rédige l'acte administratif en la forme authentique, c'est le 1^{er} adjoint qui le signe (cf. art. L 1311-13 du CGCT) ;
- Publication de l'acte au Bureau des hypothèques par le notaire ou le maire, le cas échéant.