



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Ventes et échanges

Question écrite n° 1106

Texte de la question

M. Edouard Landrain interroge M. le ministre d'Etat, garde des sceaux, ministre de la justice, au sujet des échanges et de la vente par les collectivités locales à des personnes privées de terrains constructibles ou de droits à construire. L'article 51 de la loi no 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques rend obligatoire la publication d'un avis par les collectivités locales qui envisagent de procéder à la vente à des personnes privées de terrains constructibles ou de droits à construire. Cet avis doit indiquer la nature des biens ou des droits cédés, les conditions de la vente envisagée, le lieu de réception des propositions des candidats, le délai dans lequel celles-ci doivent être formulées et la forme qu'elles doivent revêtir. Le décret no 93-751 du 27 mars 1993 précise les modalités de publication dudit avis. La question se pose de savoir si les échanges de terrains sont soumis aux dispositions de la loi du décret ou si celles-ci s'appliquent uniquement aux ventes. Si elles sont applicables aux échanges, cela pose des problèmes dans certains cas, notamment lorsqu'une collectivité ne peut admettre d'autres propositions que celle émanant d'un seul propriétaire (implantation ou transfert d'une entreprise par exemple, avec réutilisation de l'ancien terrain pour la construction d'infrastructures commerciales). La publication d'un avis mentionnant la nature des biens échangés et les conditions de cet échange peut être faite sans difficulté. Par contre, il est difficile de mentionner d'indiquer le lieu de réception des propositions des candidats, le délai dans lequel celles-ci doivent être formulées et la forme qu'elles doivent revêtir lorsque seul un propriétaire peut faire une offre. Si l'obligation de publication s'impose aux échanges et si l'avis ne comporte pas les mentions prévues par la loi, la transaction est susceptible d'être frappée d'une nullité d'ordre public pendant cinq ans à compter de la publication de l'acte constatant la cession. Sans contester l'intérêt de cet article 51 de la loi du 29 janvier 1993 pour lutter contre les risques de corruption, il est indispensable d'apporter des aménagements afin, d'une part, de prendre en compte des situations particulières comme celle citée en exemple et, d'autre part, de ne pas alourdir les procédures lorsqu'il s'agit de vendre des terrains destinés à l'implantation d'entreprises. La conjoncture économique est très difficile ; peu de chefs d'entreprises investissent. Il ne faut surtout pas les décourager. Or, actuellement, une commune ou une société d'économie mixte commercialisant une zone d'activités devra, après avoir trouvé un acquéreur, effectuer la publicité ci-dessus décrite. Il aimerait connaître l'interprétation que le Gouvernement donne de ce texte sur les différents points évoqués et les mesures d'aménagement qu'il envisagerait de prendre.

Texte de la réponse

L'article L. 311-8 nouveau du code des communes, dans sa rédaction issue de la loi no 93-122 du 29 janvier 1993, a pour finalité d'assurer l'information des tiers sur l'opération projetée, celle de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'organisme concerné sur les raisons du choix effectué, et de permettre, le cas échéant, de recueillir des propositions de candidats acquéreurs. Le législateur n'a expressément visé, au premier alinéa de cet article L. 311-8, que le contrat de vente, tandis que la formalité particulière d'information imposée par le deuxième alinéa aux sociétés d'économie mixte locales s'applique à toutes les cessions, c'est-à-dire à l'ensemble des alienations, à titre gratuit ou onéreux, de sorte qu'il est possible de penser que le contrat

d'echange echappe a la formalite prescrite par le premier alinea de ce texte. De surcroit, l'article 1707 du code civil, selon lequel les regles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent a l'echange, est ecarte lorsque les regles de la vente sont liees au prix. Tel est, par exemple, le cas en matiere de rescision pour lesion. Dans la mesure ou le dispositif nouveau prevoit, sauf exception, que l'avis de vente doit indiquer le lieu de reception des propositions des candidats et impose une publicite large ou alleegee selon que le prix demande excede ou non 200 000 francs (art. R. 311-16), il semble que, techniquement et juridiquement, et sous reserve de l'interpretation des tribunaux, le premier alinea de l'article L. 311-8 ne parait pas pouvoir s'appliquer a un projet d'echange pour lequel seul le copermutant pressenti peut apporter les droits qu'il detient sur la chose, en contrepartie des droits cedés. Pour ce qui est du second aspect de la question posee, il convient de noter que l'article L. 311-8 ne met pas en place une procedure d'adjudication, a la difference des regles applicables au domaine prive de l'Etat, mais institue une obligation de transparence qui ne devrait ni trop alourdir les operations, ni decourager les investisseurs. Les difficultes eventuelles de mise en oeuvre de ce texte et en particulier de son decret d'application sont toutefois actuellement recensees pour que, le cas echeant, les mesures d'adaptation necessaires puissent etre prises.

Données clés

Auteur : [M. Landrain Édouard](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1106

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1993, page 1392

Réponse publiée le : 23 août 1993, page 2661