



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Ventes et échanges

Question écrite n° 1504

Texte de la question

M. Gerard Vignoble attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme 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'entreprise. La conjoncture économique est très difficile : peu de chefs d'entreprise 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 envisage de prendre.

Texte de la réponse

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 a rétabli dans le code des communes un article L. 311-8, dont l'objet est notamment de soumettre à publicité préalable la vente, par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics, leurs concessionnaires ou sociétés d'économie mixte locales, de terrains constructibles ou de « droits de construire » à des personnes privées. Cette disposition 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 acquereurs. Le législateur n'a expressément visé que le contrat de vente dans le premier alinéa de cet article L. 311-8, tandis que l'on peut observer que la formalité particulière d'information imposée par le deuxième alinéa aux sociétés d'économie mixte locales concerne toutes les cessions, c'est-à-dire l'ensemble des alienations, à titre gratuit ou onéreux. Est-il possible d'en déduire que le contrat d'échange échappe à la formalité prescrite par le premier alinéa de l'article L. 311-8 ? L'échange est défini par l'article 1702 du code civil comme le contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre. Il n'est pas question ici de sommes d'argent mais de choses, plus exactement de droits portant sur une chose. Seul le copermutant peut apporter les droits qu'il détient sur la chose. De surcroît, si, aux termes de l'article 1707 du code civil, les règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent à l'échange, ce principe d'assimilation est écarté pour ce qui concerne les règles de la vente liées au prix. Tel est le cas par exemple de la rescision pour lésion ou du droit de préemption du preneur en place en matière rurale. Dans la mesure où le dispositif nouveau prévoit, sauf exception, que l'avis de vente doit indiquer le lieu de réception des propositions des candidats, on peut considérer que la publicité concerne nécessairement le prix. Les offres recueillies par la partie vendeuse contiendront un élément de prix. Dans ces conditions, et sous réserve de l'appréciation des tribunaux, le premier alinéa de l'article L. 311-8 du code des communes paraît techniquement et juridiquement ne pas pouvoir s'appliquer au contrat d'échange. Pour ce qui est du second aspect de la question posée, il convient de noter que l'article L. 311-8 ne met pas en place une procédure d'adjudication, à la différence des règles applicables au domaine privé de l'État, mais institue une obligation de transparence qui ne devrait ni trop alourdir les opérations ni décourager les investisseurs. Les difficultés éventuelles de mise en œuvre de ce texte, et en particulier de son décret d'application, sont toutefois actuellement recensées pour que, les cas échéant, les mesures d'adaptation nécessaires puissent être prises.

Données clés

Auteur : [M. Vignoble Gérard](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1504

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : équipement, transports et tourisme

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 1993, page 1487

Réponse publiée le : 18 octobre 1993, page 3570