ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

biens

Question écrite n° 67608

Texte de la question

M. Jean Tiberi attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur les éclaircissements que ses services peuvent apporter dans l'application du code général des collectivités territoriales (CGCT) quant à la procédure qu'un conseil municipal doit respecter à l'occasion de la cession d'un bien immobilier faisant partie du patrimoine communal. L'article L. 2241-1 du CGCT prévoit que « toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à une délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de vente et ses caractéristiques essentielles ». Il lui demande si l'identification du bien cédé constitue obligatoirement une de ses caractéristiques essentielles. En particulier, dans le cas d'un fractionnement d'un tènement plus important, il lui demande si une délibération du conseil municipal décidant la cession d'une partie de ce bien sans identifier la parcelle cédée (référence cadastrale ou éventuellement plan de division annexé à la délibération) ni en indiquer la surface, remplit les conditions sus-citées permettant au maire de signer l'acte de vente. A défaut, la délibération peut-elle valablement déléguer à un géomètre expert la mission de définir l'importance, la consistance et l'implantation du bien cédé ? D'autre part, l'identité exacte de l'acheteur constitue-t-elle une condition de la vente et/ou une caractéristique essentielle devant obligatoirement être mentionnée dans la délibération ? Enfin, et plus particulièrement, la substitution d'un acheteur mentionné dans la délibération par un autre acheteur impose-t-elle une nouvelle délibération autorisant la cession à ce nouveau bénéficiaire, y compris dans le cas où il s'agit d'une vente à une société spécialement créée pour une opération à l'initiative du bénéficiaire de la délibération initiale ? Il lui demande quelle serait, vis-à-vis du patrimoine communal, la situation d'un bien cédé sur la base d'une délibération ne comportant pas une ou plusieurs des caractéristiques essentielles de la vente.

Texte de la réponse

S'agissant de l'obligation pour les communes de plus de 2 000 habitants de délibérer, à l'occasion de toute cession immobilière, sur les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du CGCT, elle a été introduite par le législateur en 1995 dans un souci de transparence des transactions immobilières réalisées par l'ensemble des collectivités locales. La circulaire interministérielle du 12 février 1996 relative à l'article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 concernant les opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics a précisé ce qu'étaient les conditions et caractéristiques de la cession ; il s'agit en l'occurrence : de la situation physique (référence cadastrale, description sommaire...) et juridique (notamment situation locative) du bien ; du prix qui est constitué de la totalité des sommes ou contreparties versées par le cessionnaire au cédant ; de la désignation du ou des cessionnaires, sauf en cas d'adjudication ; des éventuelles conditions de la cession (suspensives, résolutoires). Si le législateur n'a pas prévu de sanction en cas de non-respect de ces obligations, celui-ci peut entraîner des conséquences sur la validité des cessions intervenues ainsi que sur les actes subséquents. La cession d'un bien entraîne, comme toute créance publique, l'émission d'un titre de recette qui matérialise les droits de la collectivité et permet d'en assurer le recouvrement. En application de l'article 98 de la loi de finances pour 1992, les titres des collectivités locales sont pourvus, sans formalité préalable, de la force

exécutoire. Le débiteur d'une collectivité doit de ce fait être parfaitement identifié puisqu'il est susceptible, en vertu du titre exécutoire, de faire l'objet de poursuites s'il n'effectue pas le règlement spontanément. Il doit y avoir identité de débiteur entre celui mentionné sur le titre de recette et celui figurant à la fois sur la délibération et dans l'acte constatant la vente qui constituent les pièces justificatives de la recette. Cette identité de débiteur est une des conditions de validité de la recette qui, si elle n'était pas réalisée, pourrait générer des contentieux. La substitution d'un débiteur à un autre débiteur ne saurait résulter en la matière que des règles définies par le code civil tendant à justifier de la capacité à agir de la personne morale ou physique débitrice ou de son représentant dûment désignés dans l'acte de cession, la délibération et le titre exécutoire. Il en est ainsi en cas de décès ou de liquidation judiciaire par exemple.

Données clés

Auteur : M. Jean Tiberi
Circonscription : Paris (2e circonscription) - Rassemblement pour la République
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 67608
Rubrique : Communes
Ministère interrogé : intérieur
Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 11 février 2002
Question publiée le : 15 octobre 2001, page 5894
Réponse publiée le : 18 février 2002, page 965