



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général

Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté
Bureau du contrôle de légalité et de l'intercommunalité

Rennes, le **18 FEV. 2021**

Affaire suivie par : Frédéric BECKER / Myriam GRUSON
Tél. : 02 99 02 14 79 / 02 99 02 15 22
Courriel : pref-collectivites35@ille-et-vilaine.gouv.fr
NC 2021-02-02

Le Préfet d'Ille et Vilaine

à

Destinataires in fine

Objet : Acquisitions, baux et cessions - avis de la Direction Immobilière de l'État (D.I.E.)

Ref : - Articles L. 1311-9 à L.1311-12 et L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)
- Article L.3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPP)

PJ : - Kit documentaire – Saisine dématérialisée du Pôle d'Évaluation Domaniale
- Dossier de saisine
- Notice explicative du dossier de saisine

La présente circulaire a pour objet de vous rappeler les dispositions en vigueur en matière d'acquisitions, baux et cessions d'immeubles.

L'article L. 2241-1, dernier alinéa, 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 la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité* ».

Les articles L. 1311-9 à L. 1311-12 disposent que les projets d'opérations immobilières, dont les acquisitions amiables, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, réalisées par les collectivités territoriales, doivent être précédées d'une demande d'avis à l'autorité compétente de l'État (Direction Immobilière de l'État).

Si aucun de ces textes ne prévoit formellement que les avis de la Direction Immobilière de l'État soient annexés à la délibération, cette dernière doit en revanche le viser expressément (QE Assemblée Nationale n° 109049 publiée au JO du 16 janvier 2017 p.562).

Or, il est régulièrement constaté que les délibérations relatives aux acquisitions, aux baux et aux cessions, ne font pas mention de l'avis de la Direction Immobilière de l'État .

A cet effet, votre attention est à nouveau appelée sur le fait que la consultation de l'autorité compétente de l'État, lorsqu'elle est prescrite par la loi, constitue une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité la décision de la collectivité.

En outre, l'avis de la Direction Immobilière de l'État doit être en cours de validité lorsqu'il est porté à la connaissance de l'assemblée délibérante qui doit se prononcer sur les conditions de l'opération immobilière (CAA Marseille, 2 octobre 2012, arrêt 10MA04292).

Je vous précise toutefois que l'avis de la Direction Immobilière de l'État ne constitue qu'un avis simple, de sorte que la collectivité peut céder ou acheter en retenant un prix différent de celui mentionné sur l'avis domanial.

Aussi, le Conseil constitutionnel, par décision des 25 et 26 juin 1986, s'oppose à ce que les collectivités publiques cèdent leurs biens à titre gratuit ou à l'euro symbolique ou pour un prix inférieur à leur valeur à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé.

Des dérogations ont été admises par la jurisprudence dans le cas où la cession, à titre gratuit ou à un prix inférieur à leur valeur, de biens immobiliers du domaine privé communal est assortie de la double condition qu'il y ait un intérêt général et une contrepartie suffisante. Il importe que l'acte soit dans ce cas clairement motivé.

Je vous rappelle que la consultation de la Direction Immobilière de l'État est obligatoire dans les cas suivants :

- **Acquisitions immobilières** (d'une somme supérieure à 180 000 €) ;
- **Acquisitions par voie d'expropriation** (consultation dès le 1^{er} euro) ;
- **Prises à bail dont le loyer annuel atteint une somme égale ou supérieure à 24 000 € ;**
- **Cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers** (consultation dès le 1^{er} euro ou cession gratuite) : la consultation du Domaine est obligatoire dans tous les cas, pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, et **pour les communes de plus de 2 000 habitants.**

La procédure de consultation du Domaine préalable à la réalisation des opérations immobilières est dématérialisée depuis la fin du mois de juin 2020.

Elle s'effectue au moyen de la plateforme WEB «demarches-simplifiees.fr» (DS). Ce service en ligne est accessible à l'ensemble des personnes publiques ou privées tenues à la consultation du Domaine, notamment les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.

La plateforme WEB DS permet :

- d'adresser, de manière fiable et sécurisée (horodatage), un formulaire de demande d'avis au pôle d'évaluation domaniale compétent ;
- de suivre l'avancement du traitement de chaque demande, d'échanger avec le pôle compétent au moyen de la messagerie interne ;
- de recevoir l'avis d'évaluation et de le conserver ;
- et de consulter pendant trois ans l'ensemble des pièces du dossier et les échanges intervenus avec le pôle d'évaluation pour son traitement.

L'accès au formulaire de consultation du Domaine dans DS s'effectue au moyen du lien suivant : <https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/consultation-du-domaine>

Un kit documentaire est mis à la disposition des consultants pour faciliter l'utilisation de DS et la saisie du formulaire de demande d'évaluation :

- la notice explicative du formulaire en ligne ;
- le mode opératoire pour la création d'un compte consultant ;
- le mode opératoire pour déposer une demande d'avis ;
- le mode opératoire pour accéder au suivi des demandes d'avis ;
- le dépliant « BD Évaluations domaniales »

Dans les cas où vous ne pourrez pas recourir à la plateforme WEB DS pour déposer votre demande d'avis, vous pourrez utiliser le dossier de saisine joint, accompagné de sa notice explicative. Ce dossier est à transmettre :

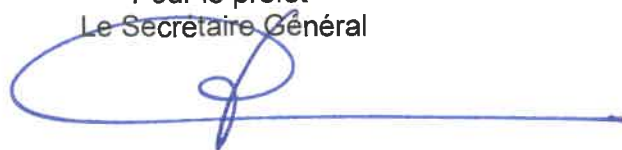
- par courriel à l'adresse suivante drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr ;
- ou par courrier à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine
Pôle Gestion Publique
Pôle d'Évaluation Domaniale
Avenue Janvier
BP 72102
35021 RENNES Cedex 9

Il m'a paru utile de vous rappeler ces dispositions pour assurer une meilleure sécurité juridique des actes que vous êtes amenés à prendre.

Je vous serais obligé de bien vouloir veiller à leur application.

Pour le préfet
Le Secrétaire Général



Ludovic GUILLAUME