

PUIS-JE VENDRE UN TERRAIN COMMUNAL À 1 EURO ?

LA VENTE À L'EURO SYMBOLIQUE

En principe, les **biens d'une collectivité ne peuvent pas être cédés "à vil prix"**, c'est-à-dire en deçà de leurs valeurs. De plus, les personnes publiques sont **soumises à l'interdiction de faire des donations**.

Cette interdiction est rappelée par **le juge administratif** : "*une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à un personne poursuivant des fins d'intérêt privé*".

Ainsi, les biens du domaine public sont **inaliénables à savoir qu'ils ne peuvent faire l'objet d'une vente, ni à leur prix réel, ni au prix d'un euro symbolique**.

Cependant, la commune peut, **céder ses biens appartenant à son patrimoine privé pour un euro symbolique** à la condition que : **la cession soit justifiée par des motifs d'intérêt général (transport public, soins de santé) et comporte des contreparties suffisantes (prestation qui compense la valeur du bien cédé)**.

Exemple : pour la cession d'un ensemble immobilier à des associations culturelles, éducatives et sportives ; la **contrepartie** étant que la **vente permet aux associations de mener à bien leurs projets et de disposer d'un lieu de réunion adapté à leur réalisation**.

Le juge administratif a dégagé une **méthode pédagogique permettant d'analyser la légalité d'une délibération** d'une commune autorisant la cession d'un élément de son patrimoine à l'euro symbolique :

- Le juge vérifie, tout d'abord, si **la vente est justifiée par des motifs d'intérêts généraux** ;
- Puis, au vu des éléments du dossier, **les contreparties que comportent cette cession** ;
- Enfin, le juge opère une **appréciation souveraine**, où il doit "*estimer si ces contreparties sont suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente et la valeur du bien cédé*".

Cette vente peut être consentie aussi bien aux **personnes privées que publiques** tout en respectant les conditions cumulatives.

Si les deux conditions ne sont pas remplies, **la cession sera considérée comme illégale** moyennant **plusieurs risques** :

- **Administratif** : l'annulation de la délibération du conseil municipal autorisant la vente ;
- **Judiciaire** : l'annulation de la vente ;
- **Financier** : selon l'**article L.1511-3 du CGCT**, la réduction sur un prix est considérée comme une **aide d'Etat** qui a pour objet la création ou l'extension d'activités économiques.

Pour aller plus loin, **l'article L.3112-1 du CG3P**, précise que les biens mobiliers ou immobiliers relevant du domaine public de la commune, **peuvent être cédés à l'amiable**, à d'autres personnes publiques, pour l'exercice de leurs compétences et relèveront de leur domaine public.

QUELQUES EXEMPLES

- **Une vente à vil prix légale** : L'acceptation d'une vente à vil prix d'un terrain à une société dans le but de construire un rond point et une desserte vers une zone d'activités commerciales. L'intérêt général et les contreparties étant constitués **par l'accroissement de l'attractivité de la commune, la maximisation des emplois, etc** ;
- **Une vente à l'euro symbolique illégale** : Le refus d'une vente à l'euro symbolique d'un appartement à un kinésithérapeute souhaitant y installer son cabinet. Si le motif était la hausse de l'offre de soin, la commune était déjà pourvue de plusieurs cabinets de kinésithérapeutes, l'offre de soin était donc déjà suffisante. Ainsi, **rien ne justifiait réellement la baisse du prix**.