



Modes d'acquisition d'un bien immobilier

20 et 21 décembre 2018



Introduction

- ▶ **Enjeux de l'acquisition immobilière pour les collectivités :**
 - ▶ Gestion du patrimoine public (inventaire, valorisation, budget d'investissement)
 - ▶ Support de l'action publique (opérations d'intérêt général, concession d'aménagement ...)
- ▶ **Singularité de l'application de règles de droit public et de droit privé**
 - ▶ Partage des compétences selon les ordres juridictionnels
 - ▶ Distinction de la propriété et de la domanialité
 - ▶ Les moyens de l'intervention foncière publique (préemption / expropriation)
 - ▶ Des compétences réparties entre l'assemblée délibérante et l'exécutif

Introduction

- ▶ **Un domaine qui a connu des mutations récentes**
 - ▶ Réforme du droit des contrats (des obligations) au 1^{er} octobre 2016
 - ▶ Création du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) en 2006
 - ▶ Réforme de la procédure devant le juge de l'expropriation
 - ▶ Le droit de la vente et le droit de la commande publique
- ▶ **Un enjeu majeur : l'évaluation**
 - ▶ L'évaluation amiable
 - ▶ L'évaluation judiciaire

L'acquisition par la collectivité aux confins des ordres juridictionnels

- ▶ **Rappel de l'organisation juridictionnelle**
 - ▶ Juge administratif : TA / CAA / Conseil d'Etat
 - ▶ Juge civil : TI-TGI-T com / Cours d'Appel / Cour de cassation
 - ▶ Tribunal des Conflits : juge départiteur

- ▶ **Grands principes de la compétence juridictionnelle**
 - ▶ Juge administratif
 - ▶ Juge civil / commercial
 - ▶ Juridictions spécialisées : juge de l'expropriation, TPBR...

Domainialité (I)

- ▶ **Origine et définition du domaine public**
 - ▶ Ordonnance de Moulins de 1566
 - ▶ Consécration par le CG3P
 - ▶ Art. L. 2111-1. – Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique [...] est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.
 - ▶ Art. L. 2111-2. – Font également partie du domaine public les biens des personnes publiques [...] qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable.

Domanialité (II)

- ▶ **La propriété d'une personne publique** (copropriété / EDDV)
- ▶ **Les critères de la domanialité**
- ▶ **Protection du domaine public**
 - ▶ **Possible servitude** (L2122-4 CG3P) **ou expro par MD** (L 132-3 C expro) **ou bail**
 - ▶ **Imprescriptibilité**
 - ▶ **Insaisissabilité**
 - ▶ **Incessibilité sauf déclassement :**
 - ▶ **Déclassement et désaffectation**
 - ▶ **Désaffectation différée / domanialité publique virtuelle**

Les acquisitions relevant du droit privé (I)

- ▶ **Ne pas confondre le régime d'acquisition par les collectivités et la qualification (publique ou privée) de l'acte**
- ▶ **Une acquisition qui relève en principe du droit privé** (art. L 1111-1 CG3P)
- ▶ **De la compétence organique administrative** (CE 5 dec 2005 Cmne de Pontoy) **à la compétence matérielle** (TC 22 novembre 2010 Brasserie du Theatre)
- ▶ **Le domaine public protégé par le juge administratif**
- ▶ **La gestion du domaine privé rattachée au juge civil**

Les acquisitions relevant du droit privé (II)

- ▶ **Le cas particulier des acquisitions à titre gratuit :**
 - ▶ Les dons et legs
 - ▶ **Successions en déshérence : une faveur faite à l'Etat** (art. L 1122-1 CG3P)
 - ▶ **Régime des biens sans maître** (art. L 1123-1 s CG3P)

Les acquisitions relevant du droit privé (III)

- ▶ **Le régime d'acquisition est fixé par le CGCT**
 - ▶ **La compétence exclusive du conseil municipal**
 - ▶ **Le rôle du service des Domaines (Direction Immobilière de l'Etat)** (art. L 1311-9 à 1311-12 CGCT)
 - ▶ **Droits et obligations de la collectivité : la liberté contractuelle**
 - ▶ **Quelle différence avec un opérateur privé ?** (gestion par l'amont / par l'aval)
 - ▶ **Quelles conséquences ?**

III.1

► Pilotage par l'amont :

Acquisition foncière ferme

Réalisation des travaux d'équipements

Recherche d'acquéreurs des charges foncières

Obtention d'un permis de construire par l'acquéreur

Réalisation des travaux de construction

III.2

▶ Pilotage par l'aval

Prospection foncière

Etude de Faisabilité

Promesse de vente sous conditions suspensives

Obtention d'un permis de construire purgé

Acquisition du terrain

Réalisation des travaux d'équipement et de construction

Les acquisitions relevant du droit privé (IV)

▶ Les avant-contrats

- ▶ **Promesse unilatérale de vente** (art 1124 C civ)
 - ▶ Définition
 - ▶ Régime
 - ▶ Conséquences
- ▶ **Promesse synallagmatique de vente**
- ▶ **Le nouveau poids des pourparlers** (art 1112 C civ)

Les acquisitions relevant du droit privé (V)

- ▶ **Le prix**
 - ▶ **Difficultés de l'évaluation**
 - ▶ **Interdiction pour les communes de s'appauvrir**
 - ▶ **Le prix et le contribuable**
 - ▶ **La responsabilité administrative liée au prix**

Les acquisitions relevant du droit public (I)

- ▶ **Le droit de préemption**
 - ▶ **Délégation: conséquences**
 - ▶ **DIA : délai de préemption**
 - ▶ **Objectifs de l'exercice du droit de préemption**
 - ▶ **Motivation du droit de préemption**
 - ▶ **Mécanisme de fixation du prix**
 - ▶ **Affectation du bien**

Les acquisitions relevant du droit public (II)

- ▶ **L'expropriation (réforme du 1^{er} janvier 2015)**
 - ▶ **But**
 - ▶ **Phase administrative**
 - ▶ Enquête préalable / DUP
 - ▶ Enquête parcellaire / cessibilité
 - ▶ **Contentieux**
 - ▶ **Lien entre les phases administratives et judiciaires**

Paramètres d'évaluation (I)

▶ Qui évalue ?

- ▶ France Domaine (DIE)
- ▶ Le Commissaire du Gouvernement
- ▶ Généralisation du recours à l'expertise
- ▶ Plénitude du choix de la méthode par le juge

Paramètres d'évaluation (II)

▶ Méthodes d'évaluation de l'indemnité de dépossession :

- ▶ Préjudice direct, matériel et certain
- ▶ Valeur vénale

▶ Office du juge d'expropriation

- ▶ Qui est le juge d'expropriation ?
- ▶ Le rétablissement de l'égalité des armes art. L 135 B LPF

▶ Critères de fixation de l'indemnité :

- ▶ L'estimation par comparaison
- ▶ Le caractère accessoire du « compte à rebours »
- ▶ Le développement de l'expertise

Paramètres d'évaluation (III)

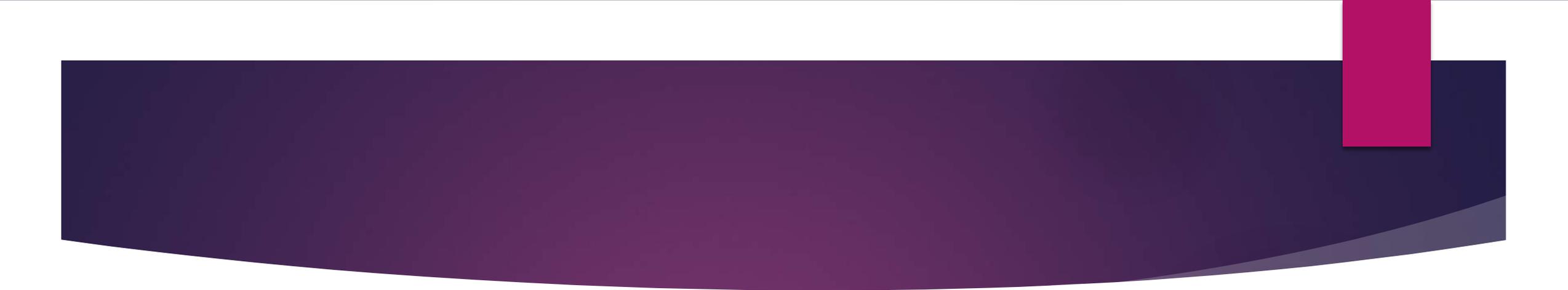
- ▶ **Méthodes d'évaluation de l'indemnité d'éviction :**
 - ▶ A partir de l'indemnité de dépossession : rôle de la date de référence (à distinguer de la date de première instance)
 - ▶ A partir de la situation de l'occupant :
 - ▶ Situation juridique :
 - ▶ Régime du droit d'occupation
 - ▶ Fonds de commerce ou droit au bail
 - ▶ Situation matérielle
 - ▶ Les critères « métiers » (barèmes fiscaux, Lefebvre...)

Paramètres d'évaluation

- ▶ **Indemnités accessoires ou indirectes ?**
 - ▶ Reconstitution de clôture
 - ▶ Déménagement
 - ▶ Trouble commercial
 - ▶ Trouble de la « vacuité »
 - ▶ Licenciement du personnel

Paramètres d'évaluation

- ▶ **Les paramètres d'évolution à la hausse et à la baisse**
 - ▶ L'interférence du régime des ICPE
 - ▶ Le régime de protection des occupants
 - ▶ Réinstallation / priorité (L 314-1 C urb., L 424-1 C expro. agriculteurs : éviction temporaire / définitive
 - ▶ Cas de l'offre d'un local de remplacement (Civ 3^{ème} 28 février 1996)
 - ▶ L'irrégularité de l'occupation
 - ▶ Absence de justification d'un bail
 - ▶ Violation de la réglementation



MERCI !