



Tulle, le 14 octobre 2022

Domaine privé de la commune

➤ **Domaine privé de la commune** : (article L.2211-1 du CG3P)

Le CG3P donne une définition à contrario du domaine privé des personnes publiques, à savoir que les biens n'appartenant pas au domaine public relèvent du domaine privé (soit parce qu'ils n'en remplissent pas les critères, soit du fait d'une désaffectation suivie d'un déclassement, soit parce qu'une loi en a décidé).

Il existe quatre catégories de biens relèvent du domaine privé par détermination de la loi : les réserves foncières, les biens immobiliers à usage de bureau qui ne forment pas un bien indivisible avec ceux relevant du domaine public, les chemins ruraux, et les bois et forêts soumis au régime forestier.

Dans le domaine immobilier privé de la commune il faut y ajouter également les biens sans maître, les logements sociaux, les immeubles en copropriétés, les biens sectionnaux et communaux.

S'agissant des biens mobiliers des communes, ils comprennent notamment : véhicules, fournitures, meubles meublants, ordinateurs, etc. Il en est de même des biens mobiliers immatériels comme les actions d'une société.

Les biens relevant du domaine privé communal sont gérés en application des règles du droit privé. Ils peuvent être cédés ou donnés à bail dans les conditions de droit commun.

➤ **Gestion** : (articles : L.2221-1 et R.2222-17 du CG3P, L.2122-21, L.2122-22 et L.2241-1 du CGCT)

Les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables. Le conseil municipal délibère notamment sur les actes de gestion les plus importants (détermination des modes de gestion, échange de biens mobiliers et immobiliers, conclusion de baux et de contrats de location, changement de la destination des propriétés locales, assurance de ces biens ou réalisation des travaux), mais il peut en déléguer certains au maire. Ce dernier, en outre, exécute les délibérations du conseil notamment en matière de conservation et d'administration des propriétés de la commune et de passation des baux et prend les décisions de gestion courante.

Une collectivité peut confier la gestion d'un bien du domaine privé à une autre personne publique ou privée (par exemple, une commune peut confier la gestion de logements à un office public de l'habitat ou à une société anonyme d'habitations à loyer modéré).

La gestion du domaine privé n'est pas une activité de service public. Elle relève donc en principe du juge judiciaire, sauf acte administratif détachable de la gestion du domaine privé.

➤ **Sortie du bien du domaine privé de la commune** :

Un bien du domaine privé d'une collectivité locale peut quitter ce domaine par incorporation à son domaine public ou en cessant d'appartenir à cette collectivité.

- Biens immobiliers : (articles : L.1311-13, L.2122-21 et L.2241-1 du CGCT, L.3221-6 du CG3P, 432-12 du code pénal, L.161-10 du code rural et de la pêche maritime)

Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à 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 (France Domaine). Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité. Pour les chemins ruraux ayant cessé d'être affecté à l'usage du public, la vente nécessite en outre une enquête publique.

La cession par une commune d'un bien pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général, et comporte des contreparties suffisantes. En outre, en cas de vente à une entreprise, l'acte devra respecter les règles applicables en matière d'aide économique. En revanche, une vente à une autre personne publique échappe à ces contraintes, dès lors que la perte en résultant est compensée par un avantage pour la collectivité vendeuse ou l'intérêt général dont elle a la charge.

Il n'y a aucune obligation de mise en concurrence préalable à la vente d'un bien appartenant au domaine privé d'une commune, sous réserve d'atteinte au principe d'égalité et de non-discrimination. Cependant, une commune peut s'y soumettre volontairement (elle devra alors la respecter intégralement).



Attention :

Les maires et conseillers municipaux ne peuvent acquérir de biens appartenant à la commune. Il en va de même pour les agents préposés à la vente. A défaut, il y a risque de prise illégale d'intérêt.

En exécution de cette délibération, le maire est ensuite chargé de passer l'acte de vente, soit par acte notarié, soit en la forme administrative.

Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

- Biens mobiliers : (articles : L.2122-22 du CGCT, L.3212-2, D3212-3 à D3212-6 du CG3P et L.214-6 du code forestier)

Les ventes des objets mobiliers faisant partie du domaine privé des collectivités locales sont décidées par l'organe délibérant et réalisées par l'organe exécutif. Le maire peut recevoir délégation pour l'aliénation de gré à gré des biens mobiliers dont la valeur n'excède pas 4 600 euros.

Les biens mobiliers des collectivités peuvent être aliénés dans les mêmes conditions que les biens immobiliers, sauf régime spécifique, comme par exemple concernant les ventes des coupes de toutes natures dans les bois et forêts des collectivités locales, lesquelles sont faites à la diligence de l'Office national des forêts.

Les collectivités territoriales peuvent céder gratuitement les matériels informatiques dont elles n'ont plus l'emploi et dont la valeur unitaire n'excède pas 300 euros :

- soit aux associations de parents d'élèves, aux associations de soutien scolaire et aux associations d'étudiants ; ces associations s'engagent par écrit à n'utiliser les matériels qui leur sont cédés que pour l'objet prévu par leurs statuts, à l'exclusion de tout autre ; elles ne peuvent procéder à la cession, à titre onéreux, des biens ainsi alloués, à peine d'être exclues du bénéfice des présentes mesures ;
- soit à leurs personnels.