

## **Fiche n°29 : Quand saisir la Direction de l'Immobilier de l'État ?**

Dans le cadre de leurs projets d'opérations immobilières, et avant toute entente amiable, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics doivent établir au préalable une demande d'avis à la direction de l'immobilier de l'État (DIE).

La consultation de la DIE est obligatoire dans les cas suivants :

- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants ;
- Les acquisitions d'une valeur totale égale ou supérieure à 180 000 €, ainsi que les tranches d'acquisition d'un montant inférieur, mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur ;
- les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature d'un loyer annuel, charges comprises, égal ou supérieur à 24 000 € ;
- les acquisitions poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque la consultation de la DIE est obligatoire, les assemblées délibérantes doivent se prononcer sur le projet au vu de l'avis de la DIE. En cas de méconnaissance, la décision d'aliéner est irrégulière.

L'avis de la DIE est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.

Dans la mesure où la personne publique n'est pas liée par l'avis rendu, elle peut décider de modifier à la baisse le montant d'une vente à condition toutefois que la cession soit justifiée par des motifs d'intérêt général et qu'elle comporte des contreparties suffisantes<sup>1</sup>. En l'absence de telles justifications, la pratique consacre une marge de manœuvre d'environ 10 % à 20 % du prix de vente.

La cession de biens publics au rabais n'est en principe possible que dans des hypothèses limitées :

- aides immobilières des collectivités aux entreprises (articles R.1511-4 et suivants) ;
- cession de terrains pour le logement social (article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques) ;
- reconversion des sites militaires (article 67 de la loi n°2008-1425)
- cession gratuite de l'État aux communes des terrains nécessaires à l'édification des monuments aux morts (art L.3212-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

De plus, dans le cas d'un allotissement ou d'une modification d'un bien initialement estimé, il convient de demander un nouvel avis à la DIE.

Afin de faciliter l'exercice du contrôle de légalité, il est recommandé de transmettre l'avis de la DIE en même temps que la délibération le visant ou d'en faire mention dans la délibération (montant de l'estimation et date de l'avis).

---

<sup>1</sup> Réponse ministérielle à la question écrite n°00594, JO Sénat, 23 novembre 2017

## Quelles sont les mentions obligatoires devant figurer dans une délibération autorisant une cession ou une acquisition ?

L'article 1582 du code civil dispose que « *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.* ».

De plus, la Cour de cassation<sup>2</sup> précise que « *[...]la vente, contrat consensuel, est réalisée lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix [...]* ».

Enfin, l'article L.2241-1 dispose : « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune [...]* ».

La délibération approuvant une cession ou une acquisition doit donc préciser les « *éléments essentiels* »<sup>3</sup>. Ces éléments dits « *essentiels* » sont :

- la désignation précise du bien ;
- l'identité de l'acheteur ou du vendeur ;
- le prix.

---

2 Cour de cassation, chambre civile, 30 janvier 2020, société Domière, n°19-14.360

3 Rép. min. n°24971, JO Sénat, 20 avril 2017

CAA Bordeaux, 21 mai 2015, commune de Saint-Affrique, n°13BX03410