

Fiche n°30 : Quelles sont les règles d'une cession ou d'une acquisition à l'euro symbolique ?

La cession ou l'acquisition à l'euro symbolique d'un bien immobilier est assimilée à une subvention remise ou reçue par la collectivité concernée.

Ce prix pratiqué ne signifie pas que le bien remis n'a aucune valeur ou vaut un euro. Sa valeur est d'ailleurs celle qui est inscrite au bilan de la collectivité qui remet l'immobilisation.

Lorsqu'une collectivité vend un bien immobilier pour un euro symbolique, la différence entre la valeur réelle du bien et le prix demandé s'interprète comme une subvention de la collectivité envers une autre collectivité, une société, un établissement ou un particulier.

Dans quelles conditions peut-on procéder à une cession à l'euro symbolique ?

Cession entre deux personnes publiques

Aucun texte réglementaire ou législatif n'interdit la vente à l'euro symbolique d'un bien immobilier entre deux personnes publiques.

La jurisprudence¹ actuelle admet la possibilité pour des personnes publiques de céder des biens immobiliers à titre gratuit ou à un prix inférieur à leur valeur, lorsque cette cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et des contreparties suffisantes.

Cession entre une personne publique et un particulier ou une association

Le Conseil d'État² valide la légalité d'une cession d'un bien immobilier par une personne publique d'un élément de son patrimoine à un particulier ou à une association pour un prix inférieur à sa valeur.

Toutefois, il conviendra de justifier de l'existence de deux conditions :

- un motif d'intérêt général ;
- des contreparties suffisantes.

Cession entre une personne publique et une entreprise

La cession d'un bien immobilier à l'euro symbolique par une collectivité vers une entreprise est prohibée.

Il n'existe aucun cas permettant la vente à l'euro symbolique à destination d'une entreprise.

Dans quelles conditions peut-on procéder à une acquisition à l'euro symbolique ?

L'article L.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « *Les personnes publiques acquièrent à l'amiable des biens et des droits, à caractère mobilier ou immobilier. Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du droit civil.* ».

En droit civil, le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties d'un commun accord (article 1591 du code civil).

S'il est de jurisprudence constante que les personnes publiques ont interdiction de consentir des libéralités³, aucun principe général ne leur interdit d'en bénéficier. Ainsi, il n'existe pas d'obstacle à l'acquisition, par une personne publique, de biens immobiliers à l'euro symbolique.

1 CAA Lyon, 9 juillet 2019, SDIS du Rhône, n°17LY00882

2 CE, 14 octobre 2015, commune de Châtillon-sur-Seine, n°375577

3 CE, 22 juin 2012, Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier, req. n°348676