

Ventes et locations de biens publics à l'euro symbolique

Les règles applicables à toutes les ventes et locations



Les règles de fond

- ↳ **Domanialité privée du bien**
 - ✓ Imposée pour les ventes (sous réserve des dérogations en cas de vente à une autre personne publique)
 - ✓ Imposée pour les baux de droit privé
- ↳ **Conditions permettant de déroger à l'interdiction faite aux personnes publiques de consentir des libéralités**
 - ✓ Existence d'un motif d'intérêt général
 - ✓ Identification de contreparties suffisantes pour justifier la différence entre la valeur du bien et le prix de vente ou le loyer convenu



Les règles de procédure

- ↳ **Avis préalable du service des domaines (DDFIP)**
 - ✓ Pour les communes de plus de 2000 habitants
 - ✓ Pour tous les EPCI, départements et régions
- ↳ **Délibération motivée de l'assemblée délibérante**
 - ✓ Au vu de l'avis préalable de la DDFIP (le cas échéant)
 - ✓ Précise les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles
- ↳ **Procédure de publicité et mise en concurrence ?**
 - ✓ Cf. fiche *La mise en concurrence des titres domaniaux*

Les règles applicables aux ventes et locations à une entreprise



Les règles de compétence

- ↳ **Monopole du bloc communal**
 - ✓ Exclusion des départements
 - ✓ Exclusion des régions
- ↳ **Au sein du bloc communal**
 - ✓ Principe : compétence de la commune
 - ✓ Exception : compétence exclusive de l'EPCI en cas de transfert de la compétence correspondante



SRDEII (schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation)

- ↳ **Vérifier son existence**
 - ✓ Objet : définir les orientations régionales en matière d'aides aux entreprises
 - ✓ Auteur : élaboré par la région en concertation avec les EPCI à fiscalité propres, puis approuvé par arrêté du préfet de région
- ↳ **S'il existe, vérifier la compatibilité de l'aide accordée avec le SRDEII**



Droit de l'Union européenne

- ↳ **Principe : interdiction**
- ↳ **Exception : légalité de l'aide accordée**
 - ✓ S'il s'agit d'une aide *de minimis* (valeur inférieure à 200 000 euros sur trois exercices fiscaux)
 - ✓ S'il s'agit d'une aide compatible validée par la Commission européenne (notamment certaines aides à finalité régionale, en faveur des PME, de la protection de l'environnement, de la R&D, etc.)
 - ✓ Dans ces deux cas de figure : attention aux règles de cumul

Les contrôles sur les ventes et locations à l'euro symbolique



La sanction de l'illégalité de l'acte

- ↳ **Risque d'annulation de la vente / du bail**
- ↳ **Risque indemnitaires**
 - ✓ Principe de l'illégalité fautive : tout acte illégal est constitutif d'une faute
 - ✓ Conséquence : indemnisation des préjudices directs et certains en résultant



Les contrôles financiers

- ↳ **Contrôle des comptes et de la gestion exercé par les juridictions financières**
 - ✓ Contrôle de l'emploi régulier des fonds publics
 - ✓ Contrôle de l'adéquation entre les objectifs fixés par l'assemblée délibérante et les moyens mis en œuvre (Cf. fiche *Le contrôle des comptes et de la gestion exercé par les CRC*)



Le risque pénal

- ↳ **Infraction pénale identifiable en cas de...**
 - ✓ Méconnaissance des règles encadrant les ventes et locations à l'euro symbolique (délit de soustraction de fonds publics)
 - ✓ Omission de percevoir le loyer ou le prix de vente, aboutissant *de facto* à une location ou cession à l'euro symbolique dissimulée (délit de concussion)
 - ✓ Détention d'un intérêt quelconque dans l'opération (délit de prise illégale d'intérêts)
- ↳ **Sanctions encourues**
 - ✓ Peine d'amende (500 000 à 1 000 000 euros selon l'infraction)
 - ✓ Peine d'emprisonnement (5 à 10 ans selon l'infraction)