



**Fiche n°13  
Les cessions immobilières**

**Références :** - articles L.2331-8, L.2241-1 et D.1617-19 du CGCT  
- articles L.2141-1 à L.2142-2 et L.3111-1 à L.3231-1 du CGPPP

Il convient, préalablement à toute transaction, de vérifier l'absence de conditions suspensives à la vente. Les règles de la domanialité publique doivent être respectées.

**I - Les conditions entourant la cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers**

➤ **Communes de plus de 2000 habitants**

Décision de cession		Suivi des cessions
<p><b>1. Saisine préalable <u>obligatoire</u> du service des Domaines pour avis consultatif sur la valeur vénale du bien cédé</b></p> <p><b>2. Délibération <u>motivée</u> du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles</b></p> <p>L'aliénation de biens communaux relève de la seule compétence du conseil municipal, cette opération ne figurant pas dans la liste des délégations que le conseil municipal peut accorder au maire (article L.2122-22 du CGCT).</p> <p>La teneur de l'avis du service des Domaines doit être transmis aux conseillers municipaux préalablement à la séance du conseil municipal durant laquelle est proposé le projet de cession, notamment par le biais de la note de synthèse.</p>		<p>Délibération annuelle du conseil municipal établissant un bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire de la commune par celle-ci ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune.</p> <p>Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.</p>
Cession à un prix inférieur à l'estimation du service des Domaines	Cession à un prix supérieur à l'estimation du service des Domaines	
Hors les cas prévus par la loi <sup>1</sup> , la cession de biens à un prix inférieur à leur valeur vénale doit être justifiée par des <b>motifs d'intérêt général</b> et doit comporter des <b>contreparties suffisantes</b> (procurer des avantages au cédant eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont il a la charge	<b>Aucune disposition ne s'oppose à ce que la commune cède un bien immobilier à un montant supérieur à la valeur estimée par le service des domaines au profit d'un acquéreur privé.</b> La délibération autorisant la vente du bien n'a pas à être justifiée par des motifs d'intérêt général ni par des contreparties suffisantes.	

<sup>1</sup> Aides immobilières des collectivités territoriales aux entreprises (articles R. 1511-4 et suivants du CGCT), cession de terrains pour le logement social (article L. 3211-7 du CG3P), reconversion des sites militaires (Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008, article 67), cession gratuite de l'État aux communes des terrains nécessaires à l'édification des monuments aux morts notamment (article L. 3212-1 du CG3P).

<p>Les conditions et caractéristiques essentielles de la cession s'entendent de manière exhaustive<sup>2</sup> par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'objet de la cession</li> <li>• la situation physique du bien (référence cadastrale, description sommaire...);</li> <li>• la situation juridique du bien (notamment situation locative);</li> <li>• le prix retenu, qui est constitué de la totalité des sommes ou contreparties versées par le cessionnaire au cédant, au regard des éléments déterminant sa valeur vénale;</li> <li>• la désignation du ou des cessionnaires, sauf en cas d'adjudication;</li> <li>• les éventuelles conditions de la cession (conditions suspensives ou résolutoires, obligations imposées aux cessionnaires dans l'utilisation du bien).</li> </ul> <p><b>3. Signature de l'acte de vente par le maire (en la forme administrative ou notarié).</b></p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

➤ **Communes de moins de 2000 habitants**

Décision de cession	Suivi des cessions
<p><b>1. Saisine préalable <u>conseillée</u> du service de Domaines afin de connaître la valeur vénale du bien compte tenu du marché local immobilier</b></p> <p><b>2. Délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles</b></p> <p><b>3. Signature de l'acte de vente par l'ordonnateur (en la forme administrative ou notarié)</b></p>	/

**II - La budgétisation des opérations de cessions immobilières**

Au budget principal			Au compte administratif		
	Dépenses	Recettes		Dépenses	Recettes
Fonctionnement			Fonctionnement	675 <b>676</b>	775 <b>776</b>
Investissement		024	Investissement	<b>192</b>	<b>192</b> 21XX
Chapitre 024 « Produits de cessions d'immobilisations » : inscription du prix de cession			<b>Cession avec plus-value</b> <b>Cession avec moins-value</b> Compte 775 : inscription du prix de cession		

<sup>2</sup> Circulaire interministérielle du 12 février 1996 relative à l'article 11 de la loi n° 95-127 du 8 février 1995 concernant les opérations immobilières réalisées par les collectivités territoriales et certains de leurs établissements publics, citée dans une réponse ministérielle n° 67608, publiée au JOAN du 18/02/2002.