



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 96838

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, sur le fait qu'en application de la loi du 11 décembre 2001, les collectivités territoriales doivent solliciter l'avis du directeur des services fiscaux à l'occasion des acquisitions d'immeubles. Il semblerait cependant qu'elles ne soient pas obligées de se conformer à cet avis et qu'il n'y ait aucune limite légale au taux de dépassement de la valeur estimative. Des taux supplémentaires de plus de 50 % ou parfois même de plus de 100 % peuvent être constatés. Elle souhaiterait donc qu'il lui indique si cette situation lui semble normale.

Texte de la réponse

Les dispositions, issues de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier prévoient que les collectivités territoriales, leurs établissements publics et leurs groupements délibèrent sur les décisions relatives aux acquisitions à l'amiable de biens immobiliers, au vu de l'avis du directeur des services fiscaux. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai de un mois à compter de la saisine de cette autorité. Cet avis ne lie pas la collectivité territoriale. L'organe délibérant peut décider de procéder à l'acquisition d'un bien en retenant un prix différent de celui évalué par les services fiscaux de l'État. Toutefois, le préfet, dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité des actes, sera amené à vérifier que l'estimation retenue par la commune n'est pas disproportionnée par rapport à la valeur vénale du bien. En effet, le montant de l'acquisition du bien doit être déterminé en fonction, d'une part, de sa valeur foncière et, d'autre part, de l'intérêt public local que revêt son acquisition pour la collectivité. Lorsqu'une commune souhaite acquérir un bien dont la valeur est supérieure au prix estimé par les services fiscaux de l'État, elle se trouve dans l'obligation de justifier cette décision, au regard, notamment, de l'intérêt public local représenté par cette acquisition. Si la commune n'est pas en mesure de justifier sa décision, celle-ci pourra être considérée comme entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, et censurée comme telle par le juge administratif. Ainsi, dans un jugement du 6 mai 1998 « Ferrand », le tribunal administratif de Grenoble a estimé que le conseil municipal s'était trompé dans l'appréciation des faits qui avaient motivé sa décision d'acquérir des terrains pour un montant dix fois supérieur à l'estimation réalisée par les services fiscaux. Le juge administratif a donc annulé la délibération du conseil municipal relative à l'acquisition de ces terrains, au motif que cet achat était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Enfin, il convient de noter que, depuis le 1er juillet 2006, les dispositions relatives à la consultation des services fiscaux pour les opérations d'acquisition à l'amiable sont codifiées au sein des articles L. 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96838

Rubrique : Collectivités territoriales

Ministère interrogé : intérieur et aménagement du territoire

Ministère attributaire : intérieur et aménagement du territoire

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 juin 2006, page 6116

Réponse publiée le : 20 mars 2007, page 2940