

<https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1005-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-3-fiches-juridiques-et-techniques>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

Sommaire

1. Compétences des instances e...
2. Procédure de cession d'un b...
- 3. Mécanismes de vente par ant...**
4. Possibilités de valorisatio...
5. Possibilités de valorisatio...
6. Distinction domaine public...
 - 6.1. Le domaine public hospita...
 - 6.3. Le domaine privé des étab...
 - 6.4. Comment un bien peut-il p...
7. La consultation du service...
8. Révision des conditions et...
9. Procédure de désaffectation...
10. Titre de propriété des bie...
11. L'urbanisme et la valorisa...
 - 11.1. La règle d'urbanisme app...
 - 11.2. Les incidences du droit...
 - 11.3. Les incidences du droit...
 - 11.4. Les incidences du droit...
12. Cession d'un bien immobili...
 - 12.1. Démarches préparatoires
 - 12.2. Conclusion de la cession...
 - 12.3. Paiement par l'acquéreur
 - 12.4. Fiscalité liée à la cess...
13. Incidences des monuments h...

↪ 3. Mécanismes de vente par anticipation des biens d'un établissement public de santé relevant du domaine public

Propos liminaires

L'annexe 2 rappelle le principe selon lequel, au terme de l'article L. 3111-1 du CG3P, les biens de l'établissement de santé qui « relèvent du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles ».

Dès lors, pour procéder à la cession d'un bien du domaine public, il est nécessaire de procéder préalablement à son déclassement afin qu'il relève non plus du domaine public mais de son domaine privé. La décision de déclassement venant, en principe, caractériser une désaffectation.

Toutefois, le même code introduit deux dérogations à ce principe que la présente annexe détaillera : la cession sans déclassement préalable (1.) et le déclassement sans désaffectation préalable (2.)

LA CESSION SANS DÉCLASSEMENT PRÉALABLE

L'article L. 3112-1 du CG3P prévoit qu'un bien relevant du domaine public puisse être cédé à l'amiable à une autre personne publique, sans déclassement préalable, dès lors que ce bien est destiné à l'exercice des compétences de la personne publique qui l'acquiert et qu'il relèvera de son domaine public.

En effet, dans un tel cas, que ce soit avant ou après sa cession, ce bien relèvera du domaine public. Il ne peut donc être en principe déclassé et par conséquent cédé.

Pour contourner cette difficulté de la domanialité publique continue, l'article L. 3112-1 du CG3P permet

d'autoriser le passage d'un bien d'un domaine public à un autre alors que ce bien continuera d'être affecté au service public, qu'il soit ou non différent.

À retenir

L'article L. 3112-1 du CG3P permet à un EPS de céder, sans déclassement préalable, un bien relevant de son domaine public à une autre personne publique dès lors que ce bien aura vocation à relever du domaine public de la personne qui l'acquiert.

LA CESSION ANTICIPANT LA DÉSAFFECTATION

Conditions de mise en oeuvre

L'article L. 2141-2 du CG3P prévoit qu'un bien du domaine public affecté au service public peut être déclassé avant même que sa désaffectation ne soit effective. Cet article modifie donc la règle selon laquelle la désaffectation intervient nécessairement préalablement au déclassement.

Dans le cadre de l'application de l'article L. 2141-2, l'acte de déclassement prévoit le délai (qui en application de l'article D. 2141-1 du CG3P ne peut être supérieur à 3 ans) dans lequel le bien sera effectivement désaffecté.

Le bien ainsi déclassé ne relève alors plus du domaine public de l'établissement de santé et peut être alors cédé. Dans une telle hypothèse, l'acte de vente devra prévoir que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé par l'acte de déclassement.

Ce mécanisme de déclassement sans désaffectation préalable est ouvert aux biens des EPS en application de l'article L. 6148-6 du CSP qui dispose que : « L'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques s'applique au domaine des établissements publics de santé. »

L'application combinée des dispositions de l'article L. 2141-2 du CG3P et de l'article L. 6148-6 du CSP permet donc à un EPS de céder un bien relevant de son domaine public à une personne publique ou privée tout en le maintenant provisoirement affecté à l'activité hospitalière. En dehors de l'acte de cession lui-même, et en l'état actuel des dispositions du CG3P, la procédure ne requiert pas l'accord préalable du directeur général de l'ARS.

Le principal intérêt de ces dispositions consiste à permettre à l'EPS de bénéficier du produit de la vente immédiatement, sans attendre la désaffectation et le déclassement du bien.

Toutefois, ce mécanisme ne pourra pas être utilisé dans le cas d'une cession à une personne publique qui envisage elle-même d'affecter ce bien à un service public qu'elle gère ou à l'usage direct du public puisque, dans ce cas, le bien cesse d'être soumis aux principes de la domanialité publique.

Aspects pratiques de la mise en oeuvre

En application de l'article 1583 du code civil, la propriété est transférée dès que la vente est parfaite (accord sur la chose et le prix).

Aussi, dans le cadre de l'application de l'article L. 2141-2 du CG3P, et sauf disposition contraire du contrat de vente, l'acquéreur sera propriétaire du bien dès la signature de la vente, c'est-à-dire avant la désaffectation du bien.

Le bien étant alors affecté, en tout ou partie, à l'usage direct du public ou au service public hospitalier, il est possible d'imaginer que :

- le nouveau propriétaire loue le bien à l'EPS ;
- ou que le prix de la vente soit réduit du fait de cette affectation pendant une période donnée pouvant aller jusqu'à 3 ans.

Si le bien est affecté de manière partielle aux besoins de l'établissement de santé, les parties veilleront à prévoir les conséquences financières et pratiques (en termes d'accès au bâtiment par exemple).

Il est préconisé, à l'issue de la période d'affectation, de dresser un procès-verbal de constat de fin d'affectation afin de tirer les conséquences financières et juridiques de la fin de l'affectation.

L'article L. 2141-2 du CG3P impose que l'acte de vente stipule que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai de 3 années.

Les parties à la vente ne peuvent renoncer à la mise en oeuvre de cette clause résolutoire.

L'acte de vente devra anticiper la mise en oeuvre de la clause résolutoire pour le cas où la condition de désaffectation ne se réaliserait pas.

La résolution de la vente implique la restitution du prix de la vente par l'EPS en contrepartie de la remise du bien concerné. Cela suppose, pour l'établissement de santé, d'avoir conservé en comptabilité la possibilité d'utiliser ces fonds en cas de résolution de la vente. Cela implique que l'EPS n'ait pas ou peu utilisé le fruit de la vente pendant la période transitoire, ce qui fait perdre à ce mécanisme son intérêt principal.

Autre conséquence pour l'établissement : dès lors que la vente n'aura pu devenir définitive du fait d'une défaillance de l'EPS à finaliser la désaffectation du bien, l'acquéreur pourra être fondé à demander des dommages et intérêts, à défaut de pouvoir demander l'exécution forcée de la vente du fait de l'appartenance du bien au domaine public.

À retenir

L'article L. 2141-2 du CG3P permet à un EPS de prendre une décision de déclassement d'un bien relevant de son domaine public dès que sa désaffectation a été décidée et avant même que cette désaffectation ne prenne effet.

La désaffectation devra impérativement intervenir dans un délai maximum de 3 années.

Dans l'intervalle, le bien étant déclassé, il peut être cédé, l'acte de vente devant alors préciser que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai de trois ans. Il est donc indispensable de ne mettre en oeuvre cette procédure que lorsque l'établissement est certain de la date de libération du bien.

Ressources associées

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes

MODÈLE DE DOCUMENT, KIT DE PRODUCTIONS, EXEMPLE ISSUS D'ES ET D'ESMS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux : boîte à outils

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, MÉTHODE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 2 : Mener une étude de reconversion

Glossaire

ARS
CSP
EPS

Date de parution : 08/02/2018

Télécharger la production