

<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...

### ↪ 7. La consultation du service des domaines par les établissements publics de santé

#### *Propos liminaires*

Le service des Domaines procède aux évaluations des biens concernés par les opérations immobilières de l'État, des collectivités locales et de leurs établissements (acquisitions, cessions, prises à bail, etc.) dans le cadre de la valorisation de leur parc immobilier, au-delà du volet traditionnel d'examen des conditions financières de l'opération<sup>52</sup>.

Les EPS, établissements publics de l'État, ne sont tenus de consulter le service des domaines que lorsqu'ils procèdent à certaines opérations immobilières. Néanmoins, dans la pratique, les EPS sollicitent souvent les domaines en dehors des seuls cas où ils y sont tenus.

### LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SOUMISES À LA CONSULTATION DU SERVICE DES DOMAINES

#### *Les acquisitions immobilières*

Les acquisitions immobilières des EPS d'une valeur totale égale ou supérieure à un montant fixé par arrêté du ministre chargé du domaine, soit 75 000 euros, doivent être précédées d'une demande d'avis du directeur départemental des finances publiques<sup>53</sup>. Les tranches d'acquisition d'un montant inférieur à 75 000 euros mais faisant partie d'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à 75 000 euros sont également concernées par cette demande d'avis.

Remarque : on considère comme se rattachant à une opération d'ensemble les diverses opérations qui, d'une part, sont indispensables à l'exécution d'un projet global et, d'autre part, ne trouvent leur justification que dans le cadre de ce projet, leur réalisation isolée n'ayant pas de raison d'être<sup>54</sup>.

Exemple : réalisation d'un complexe hospitalier nécessitant plusieurs acquisitions immobilières. Chacune des acquisitions devra faire l'objet d'une consultation du service des domaines, même si certaines d'entre elles sont inférieures à 75 000 euros, dès lors que le montant total de l'ensemble des acquisitions est égal ou supérieur à 75 000 euros.

En application de l'article R. 1211-1 du CG3P, sont soumises à cette demande d'avis les acquisitions :

- d'immeubles ;
- de droits réels immobiliers :

Exemples : acquisition par un EPS de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un immeuble, ainsi que la conclusion de baux de longue durée dès lors qu'ils confèreraient à l'EPS, agissant en qualité de preneur, un droit réel immobilier (bail à construction ; bail à réhabilitation, bail emphytéotique).

- de fonds de commerce ;
- de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Exemple : acquisition de parts sociales dans les sociétés ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de les attribuer en propriété ou en jouissance aux associés.

Compte tenu du principe de spécialité applicable aux établissements publics de santé, l'acquisition par ces derniers de fonds de commerce ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution, en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles paraît peu probable.

**Cette consultation préalable concerne les acquisitions à l'amiable et par adjudication mais aussi celles poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.**

Remarque : Dans cette hypothèse, l'avis du service des domaines doit être antérieur à la décision de l'EPS qui arrête l'estimation sommaire et globale produite au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, avant sa transmission au préfet chargé d'ordonner l'ouverture de l'enquête.

### ***Les baux***

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature que les EPS sont amenés à conclure, en tant que preneurs, sont soumis à l'obligation de recueillir l'avis du directeur départemental des finances publiques dès lors que ces conventions ont un loyer annuel, charges comprises, égal ou supérieur à un montant de 12 000 euros<sup>55</sup>.

## **LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES QUI NE SONT PAS SOUMISES À L'OBLIGATION DE CONSULTER LE SERVICE DES DOMAINES**

Les EPS n'ont pas l'obligation de consulter le service des domaines lorsqu'ils procèdent à des cessions immobilières<sup>56</sup>.

Les cessions immobilières recouvrent par exemple :

- les ventes d'immeubles ;
- la cession de droits réels immobiliers.

Remarque : si les EPS n'ont pas légalement l'obligation de consulter le service des domaines lorsqu'ils procèdent à des cessions immobilières, rien ne leur interdit cependant de consulter ledit service de façon volontaire. L'avis qui sera ainsi rendu n'aura naturellement pas d'incidence directe sur le prix de la cession.

Enfin, il est également possible, en tout état de cause, que l'EPS et la collectivité territoriale saisissent de manière conjointe le service des domaines dans l'éventualité où la collectivité voudrait acquérir un bien du domaine de l'EPS en cause. Il peut en effet être utile d'obtenir un avis davantage « équilibré » par rapport à un avis rendu sur saisine de la seule collectivité.

## **LA PROCÉDURE DE CONSULTATION DU SERVICE DES DOMAINES**

### ***La demande d'avis***

Il revient au directeur<sup>57</sup> de l'EPS de saisir le bureau de la direction départementale du service des domaines avant « toute entente amiable » sur un projet d'acquisition immobilière.

Dès lors que l'avis des domaines a une durée limitée, afin que sa consultation soit efficace, la demande d'avis doit être formulée lorsque les projets d'acquisition immobilière sont appelés à recevoir sans tarder une suite opérationnelle.

Afin d'être utile, la demande d'avis doit en outre être accompagnée d'un dossier complet permettant au service des domaines de juger correctement du projet d'opération immobilière envisagé.

Ce dossier devrait notamment comprendre les pièces suivantes<sup>58</sup> :

- La décision d'acquérir ou de prendre à bail ;
- La désignation précise du bien : référence cadastrale, superficie réelle de l'immeuble, plan de situation, état parcellaire ;
- La nature et le but de l'opération ;
- Les nom et adresse connus des propriétaires.

Rien n'interdirait à un établissement public hospitalier, dans le cadre de la procédure de consultation obligatoire, de demander au service des domaines de procéder à une visite contradictoire des lieux, le service des domaines restant libre d'organiser cette visite.

### ***L'avis***

#### ***Objet de l'avis***

L'avis du service des Domaines porte sur « les conditions financières de l'opération »<sup>59</sup>, c'est-à-dire qu'il comporte une estimation de la valeur vénale ou locative des biens dont l'acquisition ou la prise à bail est projetée. Mais cet avis ne se prononce pas sur l'opportunité de l'opération projetée.

#### ***Les délais***

L'avis du service des Domaines doit être formulé dans un délai d'1 mois à compter de la date de réception d'une demande d'avis en état.

Cependant, si en raison de l'importance de la superficie du projet, du nombre ou de la diversité des biens à évaluer, de la complexité particulière de l'opération, ce délai ne peut être respecté, le directeur départemental des finances publiques doit, avant l'expiration dudit délai, en informer l'EPS en vue d'arrêter d'un commun accord un calendrier de déroulement de l'opération.

En cas de non-respect du délai d'un mois ou du calendrier fixé, l'avis est réputé donné et l'EPS peut procéder à la réalisation de l'opération.

### ***Les conséquences de l'avis***

#### ***La portée de l'avis***

Lorsqu'un EPS envisage de procéder à une acquisition en retenant un montant supérieur à l'évaluation domaniale, il doit au préalable prendre une décision motivée de passer outre.

Cette décision est prise par l'autorité de tutelle de l'établissement (le directeur général de l'ARS – DGARS – pour les EPS), après accord du ministre chargé du domaine. La décision de passer outre est adressée au directeur départemental des finances publiques du département de la situation du bien.

#### ***La sanction***

La décision du directeur de l'EPS, sans avoir recouru au préalable à la consultation du service des Domaines – alors qu'elle est obligatoire –, est susceptible d'être sanctionnée dans le cadre du contrôle de légalité de l'acte d'acquisition ou de prise à bail exercé par le DGARS.

Le DGARS pourrait également, lorsque le montant de l'acquisition ou de la location décidée par le directeur de l'EPS, après avis du conseil de surveillance, est supérieur à celui suggéré par le service des Domaines, faire l'objet d'un déféré au tribunal administratif en invoquant une erreur manifeste d'appréciation.

<sup>52</sup> [http://www.finances.gouv.fr/cessions/pdf/missions\\_fr.pdf](http://www.finances.gouv.fr/cessions/pdf/missions_fr.pdf)

<sup>53</sup> Article R. 1211-1 et 1211-2 du CG3P.

<sup>54</sup> En ce sens, Jacques FERBOS et Antoine BERNARD, Expropriation des biens, Le Moniteur, 9e éd., 1998, § 152 ; Lamy ; Droit public des affaires, sous la direction de Lucien RAPP et Philippe TERNEYRE, 2004, § 4080.

<sup>55</sup> Textes de référence : article R. 4111-2 du CG3P, Arrêté du 17 déc. 2001, du ministre de l'Économie des Finances et de l'Industrie, op. cit.

<sup>56</sup> Textes de référence : l'article L3211-13 du CG3P dispose que : « Lorsqu'un établissement public, autre qu'un établissement public à caractère industriel et commercial, envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1, qui continue à être utilisé par ses services, il doit recueillir l'accord préalable de l'autorité administrative compétente. Dans ce cas, l'acte d'aliénation comporte des clauses permettant de préserver la continuité du service public. ». Selon l'article R. 3211-31 du même code, pour l'application de l'article L. 3211-13, lorsque la cession porte sur un immeuble qui appartient à un établissement public de santé, l'accord préalable est donné par le directeur général de l'agence régionale de santé.

<sup>57</sup> Bien que les textes restent silencieux sur ce point, on peut raisonnablement penser que l'initiative de la demande d'avis revient au directeur dans la mesure où ce dernier conclut, après avis du conseil de surveillance, les acquisitions d'immeubles et les baux de plus de 18 ans en application de l'article L. 6143-7 du code de la santé publique.

<sup>58</sup> En ce sens, Joël-Luc BOURGEOIS, Intervention de l'administration des domaines dans les opérations immobilières des personnes publiques, Droit et patrimoine, no72, juin 1999, p. 54 ; Lamy ; Droit public des affaires, op. cit. § 4 080 ; Jacques FERBOS et Antoine BERNARD, Expropriation des biens, §158.

<sup>59</sup> Texte de référence : article R. 1211-4 du CG3P pour les acquisitions et R. 4111-3 pour les prises à bail.

## 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  
.....  
EPS  
.....

Date de parution : 08/02/2018

Télécharger la production