



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Beauvais, le 11 AVR. 2017

Préfecture

Secrétariat Général

Direction des Relations
avec les Collectivités Locales

Bureau du Contrôle de la Légalité

Affaire suivie par M. Bernard Miramende

Tél. : 03 44 06 12 59

Fax : 03 44 06 12 56

Courriel : pref-collectivités-locales@oise.gouv.fr

Le Préfet de l'Oise

à

Mesdames et Messieurs les Maires
Mesdames et Messieurs les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale
Madame et Messieurs les Sous-préfets
Madame le Directeur départemental des finances publiques

Objet : Transfert des zones d'activité économiques depuis le 1er janvier 2017

Réf. : Article 64 et 66 de la Loi 2015-991 portant nouvelle organisation du territoire de la république (NOTRe)

Ma lettre circulaire du 23 mai 2016 relative aux conséquences de la loi NOTRe sur les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Depuis le 1er janvier 2017, en application de l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les EPCI à fiscalité propre sont compétents pour la « création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

Une question s'est fait jour, depuis lors, sur le point de savoir dans quelles conditions s'organisent le transfert des différentes zones.

Nonobstant la mise à jour des statuts que je vous ai invité à engager par lettre circulaire citée en référence, il importe que vous sachiez que le transfert des compétences obligatoires est intervenu automatiquement au 1^{er} janvier 2017, et ce quand bien même vos statuts n'auraient pas été mis à jour en temps utile.

1) Le transfert des biens :

Il entraîne de plein droit l'application à l'ensemble des biens, équipements et services publics nécessaires à leur exercice, ainsi qu'à l'ensemble des droits et obligations qui leur sont attachés à la date du transfert, des dispositions des trois premiers alinéas de l'article L. 1321-1, des deux premiers alinéas de l'article L.1321-2 et des articles L.1321-3, L.1321-4 et L.1321-5 du CGCT.



Toutefois, puisque l'établissement public de coopération intercommunale est compétent en matière de zones d'activité économique, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférés en pleine propriété, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence ainsi que le prévoit l'article l'article L5211-5-III du CGCT.

Les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, au plus tard un an après le transfert de compétences.

Le transfert de propriété des zones d'activité (ZA) ne constitue qu'une possibilité puisque l'article précité précise que ces zones "peuvent" être transférées en pleine propriété, il n'est donc pas automatique.

Le régime de mise à disposition de droit commun s'applique également aux biens nécessaires à l'exercice de la compétence « ZA », sauf délibérations concordantes contraires des organes délibérants, qui revêtent un caractère facultatif, décidant du transfert en pleine propriété dans le délai d'un an suivant le transfert de la compétence « ZA ».

Il en résulte:

– au 1er janvier 2017, les communautés de communes et communautés d'agglomération sont compétentes pour toutes les « ZA », lesquelles font l'objet de façon automatique et de droit, d'une mise à disposition conformément » aux dispositions de l'article L.5211-17 du CGCT ;

– dans le délai d'un an suivant ce transfert, soit jusqu'au 1er janvier 2018, les CC et CA peuvent décider, par délibérations concordantes de leur organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, le transfert des dites « ZA » en pleine propriété ;

– A défaut de délibérations concordantes dans ce délai d'un an, les ZA demeurent simplement mises à disposition.

2) Sort des promesses de vente antérieures au transfert définitif :

2.1 Les promesses de vente ou cessions demeurent

Une difficulté peut se poser lorsque des promesses de vente ou des compromis de vente ont été conclus entre des communes et des opérateurs économiques sur des terrains finalisés ou des bâtiments appartenant au périmètre d'une ZA.

A compter du 1^{er} janvier 2017, l'EPCI est seul compétent pour la gestion des ZA. Jusqu'à ce que les communes et l'EPCI s'entendent par des délibérations concordantes décidant les conditions financières et patrimoniales du transfert, les biens concernés sont mis à disposition de plein droit.

Il existe une dichotomie entre l'autorité compétente pour gérer et commercialiser les ZAE (la communauté) et le propriétaire des terrains ou des bâtiments (les communes).

En effet, à compter du 1^{er} janvier 2017, la commune signataire de la promesse de vente n'est plus compétente pour signer la vente, l'EPCI se substitue de plein droit à la commune dans l'ensemble des contrats en cours, mais l'EPCI n'est pas encore propriétaire des terrains et bâtiments objet de la promesse de vente ou du compromis de vente, il ne peut donc pas conclure la vente.

Or, l'engagement pris lors de la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, ne peut être contesté sous peine de devoir verser des dommages et intérêts au cocontractant et de « perdre » un acheteur.

En effet, l'EPCI nouvellement compétent a compétence liée, comme la commune propriétaire et ne saurait, remettre en cause l'accord passé régulièrement par une commune sans engager sa propre responsabilité.

A cet effet, je tiens à vous indiquer que le Conseil d'État a fait sienne la jurisprudence de la Cour de Cassation au sujet de l'application de l'article 1583 du code civil qui dispose que la vente : « est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. ».

Ainsi une commune qui par une délibération donne un avis favorable au principe d'une vente à un bénéficiaire à un prix déterminé « a clairement eu pour effet, en application des dispositions de l'article 1583 du code civil, de parfaire la vente et de transférer à la société la propriété de ces parcelles », et ne saurait revenir sur le principe de celle-ci sans engager sa responsabilité.¹

2. Adoption d'une convention provisoire de gestion :

Afin de palier les inconvénients liés à la séparation entre le titulaire de la compétence pour gérer (l'EPCI) et le propriétaire du bien (la commune) tant que le transfert de propriété n'a pas été tranché, il peut être utile de conclure une convention de coopération et de gestion, entre l'EPCI et les communes concernées.

Cette convention vise à autoriser temporairement les maires des communes membres à prendre toutes les mesures de gestion et d'administration des ZAE, afin d'assurer à titre transitoire la continuité des opérations déjà engagées dans les délais impartis et ainsi d'autoriser la commune à poursuivre l'opération de cession immobilière engagée avant le 31 décembre 2016, ou avant l'effectivité de la cession des ZA à l'EPCI.

L'EPCI donne alors mandat à la commune pour finaliser la vente du terrain par le biais d'une convention de gestion au titre des articles L. 5214-16-1, L. 5215-27 ou L. 5216-7-1 du CGCT.

Le mandat prend fin, soit par l'accomplissement de la vente concernée, soit par l'adoption dans les conditions de majorité qualifiée de l'évaluation des conditions financières et patrimoniales du transfert.

Cette convention de mandat permet uniquement d'assurer la continuité des services et opérations engagées, dans l'attente de l'évaluation des conditions financières et patrimoniales du transfert, en permettant aux communes de finaliser la vente d'un bien objet d'un compromis. Elle ne peut donc être que ponctuelle et la convention doit définir les conditions d'exercice du mandat.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision que vous pourriez souhaiter.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,



Blaise GOURTAY

1 Voir en ce sens CE 15 mars 2017, *Sté Bowling du Hainaut*, req. n° 393407

