

Appel à projet pour vendre un bien = égalité de traitement !

Le patrimoine des personnes morales de droit public est réparti entre le domaine public, inaliénable, et le domaine privé, cessible et prescriptible. Les procédures de cession des biens relevant de ces deux domaines sont par conséquent différentes. Les biens du domaine privé sont en principe cessibles librement, comme peut le faire une entreprise ou un particulier. Le Conseil d'État, dans un arrêt du 27 mars 2017, formalise les procédures de sélection que créerait la personne publique pour la vente d'un bien de son domaine privé.

Si une personne publique prévoit une procédure de publicité et de mise en concurrence pour sélectionner l'acheteur, elle doit désormais respecter le principe d'égalité de traitement entre candidats.

En l'espèce, un établissement public hospitalier a décidé de la vente d'une parcelle en lançant un appel à projet pour sélectionner le meilleur acheteur. Loin d'être aussi formaliste qu'une procédure d'appel d'offres, l'appel à projet place pourtant les candidats sur un pied d'égalité pour sélectionner celui qui répond le mieux aux critères posés par le vendeur public. Or, en créant une telle procédure optionnelle, la personne publique se doit de respecter un principe obligatoire, lié sans doute à l'égalité devant les charges publiques : l'égalité de traitement.

Comme le rappelle le Conseil d'État en censurant la cour administrative d'appel de Lyon, le principe d'égalité de traitement des candidats échappe à la seule sphère de la commande publique pour s'appliquer également aux conditions patrimoniales de cession d'un bien du domaine privé.

Un tel arrêt aura des conséquences pratiques indéniables. La cession d'un bien du domaine privé était jusqu'alors soumise à un unique principe, toujours applicable : une personne publique ne peut vendre un tel bien à un prix inférieur à sa valeur réelle, sauf si cela est justifié par l'intérêt général et avec des contreparties suffisantes. La vente d'un bien à un prix inférieur à sa valeur est ainsi une aide économique.

Désormais, une personne publique vendant un bien de son domaine privé devra non seulement demander l'avis du service des domaines mais également, s'il a appelé les acheteurs potentiels à présenter leurs projets pour les sélectionner, leur garantir une égalité de traitement.

Source :

- CE, 27 mars 2017, n° 390347, *Sociétés Procedim et Sinfimmo*