

A cette question, et avec la seule expérience qui est la nôtre en droit du contentieux administratif des ventes de biens immobiliers publics, on peut répondre que l'État, en vendant l'hippodrome et le golf de Compiègne – qu'il n'a pas vocation à exploiter directement – n'a, en l'espèce, ni consenti une libéralité à la Société des courses de Compiègne, ni fait une mauvaise affaire.

A-t-il raté une bonne affaire ? Peut-être. Mais, pour le savoir, seule une nouvelle expertise indépendante pourrait tenter de le déterminer.

* * *

*

De l'ensemble de cette étude relative aux conditions de la vente par l'État de l'hippodrome de Compiègne à la Société des courses de Compiègne, on peut alors en conclure :

- que la vente n'avait pas besoin d'être au préalable autorisée par une loi, car les parcelles en cause ne constituaient pas une forêt ;

- que la vente pouvait légalement être réalisée sans désaffectation ni déclassement, car les parcelles en cause ne constituaient pas des dépendances du domaine public de l'État ;

- que la vente pouvait être réalisée de gré à gré avec l'occupant historique car les conditions particulières d'utilisation des parcelles justifiaient, en droit, le recours à une telle procédure en application de l'article R 129-5-5° du CDE ;

- que la vente a été réalisée à un prix ne constituant ni une libéralité en faveur de l'acheteur, ni une mauvaise affaire pour l'État ;

- qu'une action de l'État en nullité de la vente devant un tribunal administratif ne pourrait donc être fondée que sur un prix manifestement erroné, action qui au demeurant n'exclurait pas, de la part de l'acheteur, une action réciproque en dommages et intérêts à l'encontre de l'État pour les éventuels préjudices subis du fait de la faute commise par ce dernier à avoir conclu un contrat nul.

Fait à Pau, le 12 juillet 2012

Philippe TERNEYRE