II

(Actes dont la publication n'est pas une condition de leur applicabilité)

COMMISSION

DÉCISION DE LA COMMISSION

du 17 juillet 1996

relative à une aide d'État octroyée par la ville de Mayence, collectivité locale de la république fédérale d'Allemagne, à la société Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, filiale de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG

(Le texte en langue allemande est le seul faisant foi.)

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

(96/631/CE)

LA COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté européenne, et notamment ses articles 92 et 93,

après avoir, conformément à l'article 93 paragraphe 2 du traité CE, mis en demeure les autres États membres et les autres intéressées de présenter leurs observations,

considérant ce qui suit:

I

Le 21 décembre 1994, la Commission, ayant reçu des plaintes circonstanciées émanant de tiers, a décidé d'ouvrir la procédure prévue à l'article 93 paragraphe 2 du traité CE à l'encontre du contrat de vente d'un terrain conclu entre la ville de Mayence et la société Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, un *holding* immobilier de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Elle estimait que le contrat de vente pouvait contenir des éléments d'aide d'État incompatibles avec le marché commun. Le gouvernement allemand a été informé de la décision de la Commission par lettre, du 23 janvier 1995, et a été invité à communiquer des précisions supplémentaires sur cette affaire ainsi qu'un rapport d'expertise sur la valeur dudit terrain au moment de la vente. Le 19 avril 1995, le gouvernement allemand a informé la Commission qu'il faisait procéder à l'expertise demandée et qu'il se prononcerait à ce sujet dès que le rapport serait disponible.

Le 5 mai 1995, la Commission a publié au *Journal officiel des Communautés européennes* [1] une communication sur l'ouverture de la procédure et a invité les autres États membres et les autres intéressés à présenter leurs observations sur les mesures en cause. La Commission n'a pas reçu d'observations sur cette affaire.

Le 10 juillet 1995, le gouvernement allemand a transmis le rapport d'expertise accompagné d'observations complémentaires. Le 9 octobre 1995, cette affaire a été évoquée, entre autres, lors d'une rencontre entre des représentants de la Commission et du gouvernement allemand. Le 17 janvier 1996, la Commission a posé quelques questions sur certains points du rapport d'expertise et notamment sur le calcul de la valeur économique de certaines dispositions du contrat de vente. Par lettre du 18 mars 1996, les autorités allemandes ont proposé de discuter ces questions dans le cadre d'une rencontre avec des représentants de la ville de Mayence, du comité d'experts immobiliers et de la Commission. Cette rencontre s'est tenue le 26 mars 1996, à Bonn. Il a été convenu que les autorités allemandes adresseraient par écrit des commentaires et des précisions supplémentaires sur les questions qui ne pourraient être éclaircies pendant la réunion. Le gouvernement allemand a transmis, par lettre du 23 mai 1996, les observations et les informations demandées.

[1] JO n° C 113 du 5. 5. 1995, p. 17.

II

Par contrat du 24 février 1992, la ville de Mayence a acheté au *Land* de Rhénanie-Palatinat un terrain de 24 212 mètres carrés situé au centre-ville, à proximité du Rhin, que le *Land* utilisait auparavant pour le casernement d'une unité de sa police mobile d'intervention. Les autorités de Mayence souhaitaient transférer cette caserne de police dans une autre partie de la ville afin d'accroître l'attrait du centre-ville.

La ville a acquis ce terrain au prix de 33 950 000 marks allemands (1 402,20 marks allemands par mètre carré). Ce prix était basé sur une évaluation réalisée par le Staatsbauamt Mainz-Süd (office d'urbanisme de Mayence-sud) le 8 juillet 1980, soit douze ans avant la signature du contrat. Sur ce prix, 10 895 400 marks allemands (soit 450 marks allemands par mètre carré) correspondaient au terrain et 23 054 600 aux bâtiments. Le contrat de vente prévoyait que le terrain deviendrait propriété de la ville à la mi-1994.

En vertu du contrat conclu entre la ville de Mayence et le *Land* de Rhénanie-Palatinat, le transfert de propriété de ce terrain devait permettre à la ville de revendre le terrain, après destruction des bâtiments existants, à Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG ou à d'autres entreprises qui leur sont liées, aux conditions suivantes:

— l'acheteur final devait s'engager à construire des bâtiments à usage administratif et commercial destinés à un centre de distribution et de formation de Siemens AG et/ou de Siemens Nixdorf Informationssysteme AG et à verser, en cas de non-exécution de cette obligation, une pénalité de 7 millions de marks allemands;

— l'acheteur final était tenu de louer la surface bâtie pour une période minimale de quinze ans à Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG ou à des entreprises qui leur sont liées, celles-ci devant y exercer une activité commerciale donnant lieu au versement de la taxe professionnelle à la ville de Mayence;

— si la clause précédente n'était pas honorée, ou ne l'était que partiellement, l'acheteur final était tenu d'acquitter un prix majoré correspondant à la valeur marchande effective du terrain au moment de la conclusion du contrat, la somme payée ne pouvant toutefois être inférieure à 40 millions de marks allemands; la ville de Mayence devait reverser la moitié de cette somme au *Land* de Rhénanie-Palatinat;

— cette dernière condition devait être garantie par une sûreté réelle sous la forme d'une hypothèque de garantie pour laquelle un montant maximal est inscrit au livre foncier.

Le 24 février 1992, la ville de Mayence a vendu la majeure partie du terrain concerné, ainsi que d'autres sites dont elle était déjà propriétaire, à la société Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG (ci-après dénommée «Fort Malakoff»), un *holding* immobilier de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Le prix de vente du terrain, dont la surface totale est de 22 010 mètres carrés, était de 13 528 650 marks allemands (614,66 marks allemands par mètre carré).

Le contrat signé entre Fort Malakoff et la ville de Mayence respecte les engagements que la ville avait de son côté contractés à l'égard du *Land* de Rhénanie-Palatinat:

— Fort Malakoff était tenue de construire des bâtiments à usage administratif et commercial (25 000 mètres carrés de surface utile) et un garage souterrain de 800 places pour un centre de distribution et de formation de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Sa construction devait être terminée au plus tard cinq ans après la conclusion du contrat de vente, c'est-à-dire en février 1997.

— Si la construction n'était pas terminée dans les délais prévus, ou si Fort Malakoff vendait le site à une autre partie, la ville jouissait d'un droit, garanti par inscription préventive au livre foncier, à ce que la propriété du site lui soit rétrocédée et pouvait réclamer une indemnisation forfaitaire de 7 millions de marks allemands.

— Fort Malakoff était tenue de louer le site, au plus tard un an après l'achèvement des bâtiments et pour une période minimale de quinze ans, à Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG ou à des entreprises qui leur sont liées, ces entreprises devant y exercer une activité commerciale imposable au titre de la taxe professionnelle.

— Si la clause précédente n'était pas honorée, ou ne l'était que partiellement, Fort Malakoff devait verser la différence entre le prix convenu et la valeur marchande effective du terrain au moment de la vente, la somme payée ne pouvant toutefois être inférieure à 40 millions de marks allemands, y compris l'indemnisation forfaitaire de 7 millions susmentionnée.

— Ce droit éventuel de la ville de Mayence était garanti par une hypothèque de garantie de premier rang inscrite au livre foncier, pour un montant maximal de 40 millions de marks allemands; toutefois, les dettes foncières pouvaient avoir priorité sur cette hypothèque de garantie jusqu'à concurrence de 50 % des coûts de construction majorés du prix de vente du terrain.

Le prix de vente du terrain était dû et payable le jour du transfert de propriété, fixé au 1er janvier 1995. Il n'a pas été prévu d'intérêts pour la période comprise entre la signature du contrat et le transfert de propriété.

III

Le gouvernement allemand considère que le contrat de vente d'un terrain qui a été conclu entre la ville de Mayence et Fort Malakoff ne contient aucun élément d'aide d'État.

Il estime que le prix payé par la ville de Mayence pour l'acquisition du terrain (1 402,20 marks allemands par mètre carré) n'est pas à prendre en considération pour estimer la valeur du terrain vendu à Fort Malakoff, puisque la ville a acheté un terrain bâti en vue de le revendre en tant que terrain non bâti après avoir rasé les casernes de police, opération dont elle a supporté le coût pour des raisons urbanistiques d'intérêt général.

La commission d'experts immobiliers indépendants de la ville de Mayence, que la ville avait chargée, le 14 février 1995, d'examiner «si le prix de vente de l'objet à évaluer contient des éléments non autorisés assimilables à des aides», a établi une expertise de la valeur marchande du terrain en question au moment de la signature du contrat de vente (date de l'authentification) et a donné son avis sur la portée économique des dispositions particulières dudit contrat de vente. Le gouvernement allemand a transmis le rapport d'expertise à la Commission en soulignant qu'il partageait l'avis des experts en ce qui concerne la portée économique de ces dispositions contractuelles.

Les experts sont parvenus aux conclusions suivantes:

— La valeur marchande du terrain non bâti, calculée sur la base des prix pratiqués pour des emplacements comparables sur le territoire de la ville de Mayence, était de 969 marks allemands par mètre carré à la date de l'authentification.

— Les experts ont constaté que le terrain concerné présentait, par rapport à d'autres emplacements, certains inconvénients. Ainsi, contrairement à d'autres terrains pris en compte aux fins de la comparaison, l'acheteur devait, en raison de la proximité du Rhin, entreprendre des travaux d'assèchement du sous-sol. Ces charges ont été estimées à 58 marks allemands par mètre carré, un montant corrigé et porté à 59 marks allemands par mètre carré à l'issue de la réunion du 26 mars 1996.

— Les frais de destruction des bâtiments encore existants (le terrain a été vendu non-bâti, la ville de Mayence ayant pris en charge les coûts d'assainissement) ont été estimés à 44 marks allemands par mètre carré.

— L'obligation imposée à l'acheteur d'ériger, dans un délai déterminé, un type de bâtiments déterminé, a été évaluée à 158,50 marks allemands par mètre carré.

— La disposition contractuelle en vertu de laquelle l'acheteur n'était tenu d'acquitter le prix de vente qu'après le transfert de propriété a été considérée comme un avantage au profit de l'acheteur, évalué à 131 marks allemands par mètre carré.

— L'obligation faite à Fort Malakoff de louer le terrain bâti pour une période minimale de quinze ans à Siemens AG et/ou Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, qui devait y implanter un centre de formation, a été considérée comme étant neutre pour l'acheteur. Les experts ont estimé que les dispositions de ce type sont en règle générale couvertes par un contrat de location que l'acheteur a déjà conclu avant d'accepter ce type d'obligation, de sorte que la disposition en question n'entraîne pas de désavantage économique pour l'acheteur. Il en va de même, selon les experts, pour la disposition selon laquelle l'acheteur était tenu, en cas de non-exécution, de verser la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande au jour de l'authentification (avec un minimum de 40 millions de marks allemands), car cette obligation est elle aussi normalement garantie par un contrat de location conclu au préalable.

— La ville de Mayence et Fort Malakoff ont stipulé dans le contrat que l'acheteur devrait, le cas échéant, verser la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande lors de la signature du contrat et ont évalué la somme due dans un tel cas à un montant forfaitaire minimal de 40 millions de marks allemands. Si les experts mandatés par les parties devaient évaluer le terrain à plus de 53 528 000 marks allemands, le montant à reverser pourrait être fixé à un niveau encore plus élevé. Par ailleurs, l'acheteur était tenu, en vertu du contrat, de garantir cette obligation éventuelle par une hypothèque de garantie de premier rang inscrite au registre foncier d'un montant maximal de 40 millions de marks allemands. Même si cette hypothèque devait être enregistrée comme hypothèque de premier rang, il avait été convenu que les dettes foncières pouvaient être prioritaires à concurrence de 50 % des coûts de construction des bâtiments prévus majorés du prix de vente. Les experts ont estimé que cette obligation faite à l'acheteur de contracter une sûreté réelle sous forme d'hypothèque constituait pour ce dernier un désavantage économique particulier. Ils sont d'avis que ce désavantage doit être compensé, selon les usages commerciaux habituels, par une réduction du prix de vente. Ils expliquent que l'hypothèque de garantie entraîne un accroissement des coûts de financement du projet immobilier, car il n'est pas possible d'offrir aux créanciers une hypothèque de premier rang couvrant plus de 50 % des coûts de construction majorés du prix de vente. L'acheteur doit par conséquent accepter des taux d'intérêt plus élevés ou apporter des capitaux propres plus importants. Le désavantage résultant de cette disposition contractuelle a été évalué à 5 416 792 marks allemands, soit 246 marks par mètre carré, en prenant pour base le montant habituel de la prime perçue pour une garantie de bonne fin (1,2 %), qui remplacerait l'hypothèque de premier rang.

La valeur marchande du terrain en question a, dès lors, été calculée comme suit:

Valeur marchande «normale»	968,00	DM/m²
— moins coût des travaux d'assèchement et des désavantages liés à l'emplacement	− 59,00	DM/m²
— moins coût des travaux de démolition	− 44,00	DM/m²
— moins obligation de construction de bâtiments	− 158,50	DM/m²
— plus avantage lié à l'échéance différée du versement du prix de vente	+ 131,00	DM/m²
— moins désavantage dû à l'exigence de garantir par une hypothèque l'obligation de verser la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande	− 246,00	DM/m²
Valeur marchande «spéciale»	= 591,50	DM/m²

Les experts en ont ainsi conclu que le prix de vente convenu (13 528 650 marks allemands, soit 614,66 marks par mètre carré) n'était pas inférieur à la valeur marchande «spéciale» du terrain.

Le gouvernement allemand considère que la valeur marchande «normale» du terrain, que les experts ont établie sur la base de ventes de terrain dans des zones comparables du territoire de la ville de Mayence, sans prendre en considération les clauses particulières convenues entre la ville et Fort Malakoff, ne devrait en principe pas être mise en doute, compte tenu du statut et de la compétence des commissions indépendantes d'experts immobiliers. Pour le reste, le gouvernement allemand s'en remet aux calculs et à l'argumentation des experts en ce qui concerne les clauses particulières du contrat de vente.

Le gouvernement allemand est d'avis que l'obligation de construire, dans un délai fixé, un type de bâtiment déterminé sur le terrain en question est inhabituelle car, dans des conditions de marché normales, un vendeur n'a aucun intérêt à ce que le terrain vendu soit destiné à un usage spécifique. Dans le cas présent, la ville de Mayence voulait prévoir cette obligation parce que, dans le passé, d'autres terrains du centre-ville étaient restés en friche pendant longtemps; elle souhaitait ainsi éviter que le terrain reste non bâti et que cela vienne contrecarrer ses projets de développement du centre-ville. Le désavantage économique consécutif à cette modalité du contrat devait, selon les autorités allemandes, être compensé par une réduction du prix de vente.

L'exigence de garantir par une hypothèque l'obligation de verser la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande, et le désavantage qui en résulte sont liés, d'après le gouvernement allemand, à la solvabilité limitée de Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, une société en commandite simple dans laquelle le commandité est une société à responsabilité limitée (GmbH) dont le capital social se limite à 50 000 marks allemands.

IV

Conformément à l'article 92 paragraphe 1 du traité CE, sont incompatibles avec le marché commun, dans la mesure où elles affectent les échanges entre les États membres, les aides accordées par les États ou au moyen de ressources d'État sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions.

Dans le cas présent, pour déterminer si une aide d'État au sens de l'article 92 paragraphe 1 du traité CE a ou non été accordée, il convient en premier lieu d'examiner si les conditions de vente du terrain consenties à Fort Malakoff par la ville de Mayence s'écartent des pratiques et des critères commerciaux courants de telle sorte qu'elles constituent une aide d'État [décision 92/11/CEE de la Commission (1) et décision 92/465/CEE de la Commission (2)].

La Commission estime en principe que la meilleure manière de calculer la valeur marchande d'un terrain que les pouvoirs publics envisagent de vendre consiste soit à procéder à un appel d'offres ouvert qui n'est assorti d'aucune condition, auquel tout acheteur intéressé peut participer et qui débouche sur l'attribution du marché à l'offre la plus élevée ou à l'offre unique présentée, soit à mettre en œuvre une procédure comparable à un appel d'offres en vue de vendre le terrain aux meilleures conditions possibles [communication de la Commission dans l'affaire «Fresenius» (3)].

En revanche, si les pouvoirs publics décident de ne pas avoir recours à ces procédures, mais de vendre le terrain à un investisseur donné et d'en fixer le prix après avoir choisi l'acheteur, la valeur marchande du terrain doit, d'après la Commission, être établie par des experts immobiliers indépendants qui calculent, au moyen de méthodes généralement reconnues, la valeur marchande ou le prix de vente du terrain concerné à partir de cessions récentes de terrains comparables et d'autres indicateurs de marché généralement reconnus.

Or, aucune de ces procédures n'a été utilisée lors de la conclusion du contrat de vente entre la ville de Mayence et Fort Malakoff. Au moment de l'ouverture de la procédure prévue à l'article 93 paragraphe 2 du traité CE, la Commission a par conséquent invité le gouvernement allemand à lui transmettre une expertise portant sur la valeur marchande du terrain en question au moment de la signature du contrat.

La Commission est d'accord avec le gouvernement allemand sur le fait que le prix auquel la ville de Mayence a acheté le terrain au *Land* de Rhénanie-Palatinat ne correspond pas forcément à la valeur marchande du terrain qui a été vendu à Fort Malakoff. Le terrain a été acheté bâti et revendu non bâti. La ville a donc vendu un bien économique autre que celui qu'elle avait acquis auparavant et, dès lors, une évaluation différente ne signifie pas que la vente a été réalisée à un prix inférieur à la valeur marchande. En tant que propriétaire du terrain acheté au *Land*, la ville a le droit (article 903 du BGB) d'abattre les bâtiments en vue de pouvoir vendre un terrain non bâti, quand bien même ce terrain perdrait de ce fait une partie de sa valeur. Les pouvoirs publics peuvent prendre des décisions de ce type, qui ne peuvent pas, en principe, être contestées par la Commission (article 222 du traité CE), pour des raisons de développement et d'aménagement urbanistique notamment.

(1) JO n° L 6 du 11. 1. 1992, p. 36.
(2) JO n° L 263 du 9. 9. 1992, p. 15.
(3) JO n° C 21 du 25. 1. 1994, p. 4.

Dans le cas présent, toutefois, le *Land* de Rhénanie-Palatinat comme la ville de Mayence sont manifestement partis du principe, lors de la signature du contrat, que le prix de vente convenu était inférieur à la valeur marchande du terrain. Tant le contrat conclu entre le *Land* et la ville que celui signé entre la ville et Fort Malakoff stipulent que l'acheteur final, Fort Malakoff, devrait, le cas échéant, reverser la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande réelle à la date de signature du contrat. Le fait de convenir, indépendamment de toute évaluation ultérieure du terrain, d'un montant forfaitaire de 40 millions de marks allemands, montre que les parties avaient décidé de vendre le terrain largement au-dessous de sa valeur marchande réelle. Cette évaluation, qui est dépassée depuis que l'expertise a été réalisée, pourrait s'expliquer par le fait que le registre où sont consignées les valeurs indicatives des terrains dans les zones mixtes et centrales à Mayence (MI/MK, articles 6 et 7 de la BauNVO — législation sur la destination des bâtiments) donnait une valeur indicative pouvant aller jusqu'à 3 000 marks allemands par mètre carré. Même si le terrain en question n'était pas situé dans une zone officiellement reconnue comme zone mixte/centrale, il se rapprochait beaucoup de la définition légale d'une zone de ce type par ses caractéristiques et son environnement. Le montant indiqué reflète l'ordre de grandeur qui a pu être pris en considération eu égard à la valeur marchande effective du terrain en question.

La ville de Mayence a chargé les experts d'examiner «si le prix de vente de l'objet à évaluer contient des éléments non autorisés assimilables à des aides d'État». La Commission est d'avis que des experts indépendants sont compétents pour calculer la valeur marchande générale du terrain en question. Ils ne le sont toutefois pas pour déterminer si un accord spécifique conclu dans le cadre de la vente d'un terrain constitue ou non une aide d'État. Étant donné que les arguments et les calculs des experts portant sur la valeur marchande «spéciale» du terrain, c'est-à-dire la valeur économique de certaines dispositions particulières du contrat de vente conclu entre la ville et Fort Malakoff, ont été toutefois approuvés sans réserve par le gouvernement allemand, on peut considérer qu'ils reflètent le propre point de vue du gouvernement allemand.

Les experts ont évalué la valeur marchande «générale» du terrain à 968 marks allemands par mètre carré. Les montants que les experts ont déduits de cette valeur «générale», à savoir 59 marks par mètre carré pour les inconvénients spécifiques dus à l'emplacement et les travaux d'assèchement nécessaires, ainsi que 44 marks par mètre carré pour les coûts liés à la démolition des bâtiments existants, sont à considérer comme partie intégrante de l'évaluation de base des experts, de sorte que l'on obtient ainsi une valeur marchande «normale» de 865 marks allemands par mètre carré. Ce montant correspondrait au prix de vente susceptible d'être pratiqué si le terrain était vendu dans des conditions commerciales normales.

Le contrat de vente signé entre la ville de Mayence et Fort Malakoff s'écarte toutefois sur certains points des usages et des critères commerciaux habituels. La Commission est d'avis, compte tenu des arguments et des calculs susmentionnés du gouvernement allemand, que certaines obligations et/ou dispositions contractuelles peuvent, dans des conditions normales de marché, exercer réellement une certaine influence sur le prix de vente.

Premièrement, Fort Malakoff est contractuellement obligée de construire sur le terrain un type de bâtiment spécifique dans un délai déterminé. Une telle obligation est inhabituelle dans la mesure où, dans des conditions normales de marché, le vendeur n'attache pas d'importance au fait que le terrain vendu soit destiné à un usage donné. Dans le cas présent, la ville de Mayence a cependant voulu, à la lumière de ses expériences passées avec d'autres terrains du centre-ville restés en friche pendant longtemps, contraindre l'acheteur à construire, afin d'éviter que le terrain ne reste inutilisé et que cela n'aille à l'encontre de ses projets d'urbanisme. Les experts indépendants ont chiffré le désavantage économique dû à cette clause du contrat à 158,50 marks allemands par mètre carré.

Deuxièmement, le contrat entre la ville et Fort Malakoff prévoit, d'après le gouvernement allemand et les experts, une durée exceptionnellement longue entre le moment de la signature du contrat et le transfert de propriété. Cet avantage au profit de l'acheteur devrait être compensé par un prix de vente plus élevé. Les experts indépendants ont évalué l'avantage économique lié à cette modalité du contrat à 131 marks allemands par mètre carré.

Si ces deux facteurs sont pris en compte sur la base des valeurs calculées à cet effet par les experts, la valeur marchande «spéciale» du terrain vendu aux conditions mentionnées s'élève à 837,50 marks allemands par mètre carré (865 marks par mètre carré moins 158,50 marks par mètre carré plus 131 marks par mètre carré).

La disposition du contrat en vertu de laquelle Fort Malakoff doit louer les bâtiments prévus, pendant 15 ans au moins, à Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG qui, de son côté, est tenue d'exercer une activité commerciale imposable au titre de la taxe professionnelle ne serait pas, selon l'avis du gouvernement allemand fondé sur l'expertise, compensée dans des conditions commerciales habituelles par une baisse du prix de vente; en effet, tout acheteur aurait d'abord conclu un contrat de location avec l'utilisateur prévu avant d'accepter une telle condition. Si le cocontractant de l'acheteur devait enfreindre le contrat de location, celui-ci pourrait demander le remboursement des frais qu'entraînerait pour lui la non-exécution de ses obligations contractuelles à l'égard de la ville. D'après le gouvernement allemand, cela vaut également pour l'obligation faite de verser une pénalité sous forme d'une majoration du prix de vente.

La disposition contractuelle contraignant l'acheteur à garantir, par le biais d'une hypothèque, l'obligation éventuelle de versement de la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande dans l'hypothèse où la disposition concernant l'utilisation du bâtiment ne serait pas respectée, constitue à l'inverse, d'après le gouvernement allemand, une charge financière qui, dans des conditions normales de marché, donnerait lieu à une

réduction du prix de vente. Le fait que l'acheteur ne puisse offrir la valeur totale du terrain comme garantie de premier rang pour des prêts à la construction constitue un désavantage financier qui, dans des conditions commerciales courantes, serait, selon le gouvernement allemand, compensé par une baisse du prix de vente, et qui doit être évalué sur la base du coût normal de la garantie bancaire qui serait accordée à la place de l'hypothèque.

Il est exact que, lors de la conclusion d'un contrat portant sur l'achat d'un terrain, un maître d'ouvrage n'accepterait l'obligation de louer le terrain viabilisé à une partie déterminée et de contraindre celle-ci à affecter les bâtiments à un usage spécifique, qu'à condition d'avoir préalablement conclu avec le locataire concerné un accord lui permettant de remplir un tel engagement. De même, l'obligation de reverser la différence entre la valeur marchande du terrain en question et le prix de vente convenu si cette condition n'est pas remplie, ne constitue pas une charge particulière, car cet engagement éventuel est couvert par un droit correspondant que le maître d'ouvrage peut ensuite faire valoir vis-à-vis de son locataire. La Commission partage ainsi l'opinion du gouvernement allemand selon lequel cette condition ne constitue pas une charge financière particulière qui devrait être compensée par une réduction du prix de vente.

Toutefois, la Commission ne partage pas l'avis du gouvernement allemand sur le fait que l'obligation de garantir cette obligation éventuelle par une hypothèque représente une charge exceptionnelle qui, d'après les conditions et pratiques courantes dans des relations commerciales normales, justifierait une diminution du prix de vente. Dans un contexte commercial normal, il est toujours escompté qu'une obligation éventuelle portant sur un montant de toute évidence non négligeable par rapport aux ressources du débiteur potentiel sera efficacement garantie au moyen d'une sûreté correspondante. Certes, il est exact que la solvabilité d'une société à responsabilité limitée en position de commanditée au sein d'une société en commandite est proportionnellement faible si le capital social se limite à l'apport légal minimal de 50 000 marks allemands. Le désavantage économique d'un montage de ce type vis-à-vis de tiers qui escomptent une garantie solide en vue de la réalisation de leurs droits éventuels, est cependant supporté, d'après les pratiques commerciales habituelles, par la partie qui l'utilise et non par ses cocontractants.

Lorsqu'une société en commandite acquiert un terrain non grevé et utilise la propriété récemment acquise en tant que garantie réelle d'engagements éventuels, cette utilisation éventuelle de la propriété du terrain après son acquisition ne peut correspondre qu'à la valeur économique totale du bien acheté. Il est indifférent que le terrain soit utilisé pour garantir un droit éventuel du vendeur initial et propriétaire précédent du terrain ou les droits d'une autre partie. Dans des conditions commerciales normales, l'utilisation envisagée ou convenue de la propriété, après la vente, en tant que garantie réelle de droits n'a pas d'incidence sur le prix de vente de la propriété. Un créancier potentiel ne prend normalement pas en charge les coûts de couverture de son droit.

Il apparaît contradictoire de supposer, d'une part, que l'obligation de verser la différence entre la valeur marchande et le prix de vente si les bâtiments prévus ne sont pas utilisés pendant quinze ans au moins par Siemens comme centre de formation n'a pas d'incidence financière pour l'acheteur ni, partant, d'influence sur la valeur marchande «spéciale» du terrain tout en postulant, d'autre part, que la simple couverture de ce droit conditionnel doit être compensée par une réduction du prix de vente calculée sur la base du coût d'une garantie bancaire correspondante.

La disposition en vertu de laquelle Fort Malakoff doit offrir une garantie sous forme d'hypothèque pour couvrir une obligation éventuelle, dont la réalisation dépend de l'utilisation par Siemens du terrain bâti, pendant quinze ans au moins, pour y exercer une activité commerciale imposable au titre de la taxe professionnelle, est destinée à garantir des recettes fiscales à la ville de Mayence. Le fait d'instituer une garantie efficace permettant d'exiger le versement du prix du marché en cas de non-exécution de cette condition a pour but de maintenir le futur contribuable pendant un certain temps dans la ville.

Des recettes fiscales éventuelles ne sauraient être prises en compte pour déterminer si, dans le cas présent, les pouvoirs publics se sont comportés comme un bailleur de fonds agissant dans des conditions économiques normales. Même lorsque les pouvoirs publics vendent une propriété foncière, les conditions de l'opération doivent être compatibles avec le comportement normal d'un bailleur de fonds privé, qui ne se trouve pas dans la situation de l'État, lequel assure des obligations d'intérêt général et peut, à cette fin, prélever des impôts (1). Un investisseur privé ne s'intéresse pas à l'utilisation que va faire l'acheteur du terrain en question. Peu lui importe en particulier que l'usage choisi en définitive par l'acheteur augmente les recettes fiscales de la ville dans laquelle est situé le terrain concerné. Un vendeur privé n'accepterait pas de réduction du prix de vente à titre de compensation d'une disposition contractuelle destinée à attirer et maintenir un contribuable dans une ville donnée.

On ne peut de ce fait accepter la réduction proposée de la valeur marchande «spéciale» du fait de l'hypothèque convenue. La valeur marchande «spéciale», que des experts immobiliers indépendants ont calculée en comparant les prix atteints lors de la vente de terrains similaires à Mayence, et en tenant particulièrement compte de l'obligation de construire les bâtiments prévus dans un délai fixé et du délai exceptionnellement long entre le jour de l'authentification et le transfert de propriété (en termes nets, ces deux facteurs ont été évalués à 27,50 marks allemands par mètre carré), doit par conséquent être fixée à 837,50 marks par mètre carré, soit 18 433 375 marks pour

(1) Voir arrêt de la Cour de justice, du 14 septembre 1994, dans les affaires jointes C-278/92, C-275/92 et C-280/92, Espagne contre Commission, Recueil 1994, p. I-4103, point 22.

l'ensemble du terrain de 22 010 mètres carrés. L'acheteur, Fort Malakoff, n'a cependant payé que 13 528 650 marks, c'est-à-dire 4 904 725 marks de moins que la valeur marchande du terrain à la conclusion du contrat.

Il convient donc de constater que les modalités du contrat de vente d'un terrain conclu entre la ville de Mayence et Fort Malakoff s'écartent des pratiques et des critères commerciaux habituels de sorte qu'elles constituent, au sens de l'article 92 paragraphe 1 du traité CE, une aide d'État d'un montant devant être estimé à 4 904 725 marks allemands.

Les aides d'État qui, en favorisant certaines entreprises, faussent ou menacent de fausser la concurrence sont incompatibles avec le marché commun, dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, et sont par conséquent interdites. L'aide en question, en favorisant la société Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, une filiale à 100 % de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, menace de fausser la concurrence intracommunautaire entre les fabricants de matériel et de logiciels destinés à l'informatique de gestion. Une concurrence intense domine ce marché en raison de la baisse constante des prix, des progrès technologiques rapides et des investissements importants qui sont de ce fait nécessaires dans la recherche et le développement ainsi que dans de nouvelles installations de production. L'aide entraîne pour Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG un allégement des coûts relatifs au nouveau centre de formation que devra construire son *holding* immobilier, Fort Malakoff, où l'entreprise formera les salariés de ses entreprises clientes à l'utilisation de ses produits informatiques en organisant des cours portant sur les programmes informatiques et d'autres formations spécifiques. Ces formations font normalement partie de toute bonne promotion des ventes de systèmes informatiques intégrés et sont, entre autres, proposées aux banques ou aux sociétés d'assurance. L'objection éventuelle selon laquelle Siemens a prévu de créer un centre de formation pour les salariés germanophones d'entreprises clientes uniquement en Allemagne n'est pas pertinente, dans la mesure où les concurrents européens de l'entreprise devraient également supporter des coûts similaires ou acheter des formations spécifiques à d'autres fournisseurs pour pouvoir, dans la partie germanophone de la Communauté, être vraiment compétitifs sur le marché en cause ou y prendre pied.

Cette aide doit être considérée comme une aide *ad hoc* à l'investissement destinée à réduire les coûts d'investissement pour la construction du nouveau centre de formation de Siemens à Mayence. Elle n'a pas été accordée dans le cadre de régimes généraux d'aides à l'investissement. En outre, qu'elle puisse ou non être considérée comme une aide destinée à favoriser le développement économique de la région, Mayence n'est pas située dans une région visée à l'article 92 paragraphe 3 point a) ou c) du traité CE, et l'aide ne pourra donc être considérée comme une aide régionale à l'investissement compatible avec le marché commun.

L'aide en question ne correspond pas non plus aux exceptions prévues à l'article 92 paragraphe 2 points a) à c) du traité: elle ne constitue pas une aide à caractère social octroyée aux consommateurs, mais une aide à l'investissement visant à lier un investisseur à une ville donnée. Elle n'est pas destinée à remédier aux dommages causés par les calamités naturelles ou par d'autres événements extraordinaires.

De même, l'aide n'est pas destinée à promouvoir la réalisation d'un projet important d'intérêt européen commun. L'installation du centre de formation d'un fournisseur de systèmes informatiques intégrés dans une ville donnée ne présente pas d'intérêt européen commun. L'aide ne devrait pas davantage contribuer à remédier à une perturbation grave de l'économie d'un État membre. Par conséquent, la condition d'octroi d'une exemption au titre de l'article 92 paragraphe 3 point b) du traité CE n'est pas non plus remplie dans ce cas. Enfin, cette aide n'a pas non plus pour objet la promotion de la culture et la conservation du patrimoine [article 92 paragraphe 3 point d) du traité].

V

Les conclusions de la commission d'experts immobiliers ainsi que les arguments du gouvernement allemand peuvent être acceptés, à l'exception de la thèse selon laquelle l'obligation de garantir le droit éventuel au versement de la différence entre la valeur marchande et le prix de vente serait compensée, dans des conditions commerciales normales, par un abaissement du prix de vente.

Valeur marchande «normale»	968,00 DM/m²	accepté
— moins coûts des travaux d'assèchement et des désavantages liés à l'emplacement	− 59,00 DM/m²	accepté
— moins coûts des travaux de démolition	− 44,00 DM/m²	accepté
— moins obligation de construction de bâtiments	− 158,50 DM/m²	accepté
— plus avantage lié à l'échéance différée du versement du prix de vente	+ 131,00 DM/m²	accepté
— [moins désavantage dû à l'exigence de garantir par une hypothèque l'obligation de verser la différence entre le prix de vente convenu et la valeur marchande	− 246,00 DM/m²]	non accepté
Valeur marchande «spéciale»	= 837,50 DM/m²	

La valeur marchande «spéciale» du terrain doit donc être fixée à 837,50 marks allemands par mètre carré, soit 18 433 375 marks pour l'ensemble du terrain de 22 010 mètres carrés. Or, le *holding* immobilier de Siemens, Fort Malakoff, n'a payé que 13 528 650 marks, soit 4 904 725 marks de moins par rapport à la valeur marchande du terrain au moment de la signature du contrat.

La Commission constate donc que la vente de ce terrain par la ville de Mayence à Fort Malakoff, une filiale de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, à un prix de vente inférieur à sa valeur marchande constitue une aide d'État, au sens de l'article 92 paragraphe 1 du traité CE, d'un montant de 4 904 725 marks allemands, qui ne peut être considérée comme compatible avec le marché commun.

Cette aide doit être restituée. Le remboursement devra s'effectuer conformément aux procédures et dispositions de la législation allemande, avec versement d'un intérêt commençant à courir à la date d'octroi de l'aide, c'est-à-dire à la date de transfert de la propriété du terrain de la ville de Mayence à la société Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, filiale de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, le taux d'intérêt appliqué étant celui pris pour base lors de l'évaluation des régimes d'aides régionales,

A ARRÊTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION:

Article premier

La vente d'un terrain situé dans la ville de Mayence à la société Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, filiale de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, à un prix inférieur à sa valeur marchande constitue une aide d'État, au sens de l'article 92 paragraphe 1 du traité CE, d'un montant de 4 904 725 marks allemands. Cette aide est illégale car elle a été accordée en violation de l'article 93 paragraphe 3 du traité CE. Par ailleurs, elle est incompatible avec le marché commun, car elle ne remplit pas les conditions requises pour bénéficier des exceptions et des exemptions prévues à l'article 92 paragraphes 2 et 3.

Article 2

L'Allemagne procède à la récupération de l'aide auprès de l'entreprise bénéficiaire. Le remboursement s'effectue conformément aux procédures et dispositions de la législation allemande, avec versement d'un intérêt commençant à courir à la date de l'octroi de l'aide, le taux d'intérêt appliqué étant celui pris pour base lors de l'évaluation des régimes d'aides régionales.

Article 3

L'Allemagne informe la Commission, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision, des mesures qu'elle aura prises pour s'y conformer.

Article 4

La république fédérale d'Allemagne est destinataire de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 17 juillet 1996.

Par la Commission

Karel VAN MIERT

Membre de la Commission