

# **Le patrimoine des collectivités territoriales**

**Chambre interdépartementale des Notaires de  
Maine-et-Loire, Mayenne et Sarthe**

**Institut Notarial des Personnes Publiques (INPP)**

# I- LES CRITÈRES DE LA DOMANIALITÉ PUBLIQUE



## **Le critère organique de l'appartenance pleine et entière du bien à une personne publique**

*Ainsi, par exemple, même lorsqu'elles sont affectées à la circulation générale des voies qui appartiennent à des personnes privées ne peuvent jamais appartenir au domaine public.*

*Exemple de l'acquisition d'un local dans un immeuble en copropriété destiné à l'accueil d'une crèche municipale. Même affecté à l'exercice du service public de la petite enfance et faisant l'objet d'aménagements indispensables pour permettre l'exercice de ce service public, ce local ne peut pas, du fait qu'il s'agit d'un lot de copropriété, appartenir au domaine public.*

# Le critère fonctionnel de l'affectation à l'utilité publique

Affectation à l'usage direct du public

*Exemple de l'utilisation d'un terrain communal comme parking sauvage par les habitants d'une résidence d'habitation située à proximité immédiate (v. CE, 2 novembre 2015, n° 373.896 ; CE, 5 décembre 2016, n° 401.013)*

Affectation à un service public : le critère de l'aménagement indispensable

- **Condition considérée comme réalisée dès lors que « l'aménagement peut être regardé comme entrepris de façon certaine »** : CE, 13 avril 2016, Cne de Baillargues.

- **La domanialité publique virtuelle**

*Ainsi, le stade d'une commune est spécialement aménagé pour le service des sports du fait de la construction des tribunes et des caractéristiques particulières du sol.*

*Il en va de même pour un palais de justice où les salles d'audience concourent, par leurs aménagements, au fonctionnement et à la dignité de la Justice.*

# Les mécanismes d'extension de la domanialité publique

## Le domaine public par accessoire

*Il en va notamment ainsi des panneaux de signalisation, des réverbères, des murs de soutènement des voies publiques qui, tous, sont des accessoires du domaine public routier.*

## La domanialité publique globale

*Elle est, par exemple, mise en œuvre pour des terrains compris dans l'enceinte d'un port, d'un aéroport, d'une gare, d'un groupe scolaire ou bien encore d'un hôpital.*

# La question du droit transitoire

- **Application des critères en vigueur au jour de l'affectation du bien : CE, 3 octobre 2012, Cne de Port-Vendres.**

*Il n'y donc pas d'application rétroactive des critères du CGPPP de 2006*

## **II- LA SORTIE DU DOMAINE PUBLIC : DÉSAFFECTATION ET DÉCLASSEMENT**





## **Conditions de forme et de fond**

- **Un nouvel outil : le déclassement rétroactif**
  
- **Le respect des conditions de fond : l'ordre des opérations**
  
- **Les conditions de forme :**
  - \* **la question pratique de la délibération**
  - \* **les collectivités compétentes**



## Deux nouveaux outils au service de la pratique

- La procédure de déclassement par anticipation
- Les promesses de vente du domaine public sous condition de déclassement



# III – L'AVIS DES DOMAINES



# Les acquisitions et les prises à bail

- **Les personnes concernées**
- **Les opérations concernées : limitation par des seuils**
  - **24.000 € de loyer annuel**
  - **180.000 € de prix**



# Les cessions

- **Les personnes concernées**
- **Les opérations concernées : une conception large des cessions**



# Les obligations en matière de consultation de l'avis des domaines

## Le contenu de l'obligation de consultation

- L'avis doit avoir été rendu avant la prise de décision
- L'avis doit avoir été communiqué aux membres de l'organe délibérant
- L'avis doit être en cours de validité au jour de la décision
- L'obligation de viser l'avis des domaines

## La collectivité doit-elle suivre l'avis des domaines ?

- Le caractère consultatif de l'avis
- Les limites à la liberté décisionnelle



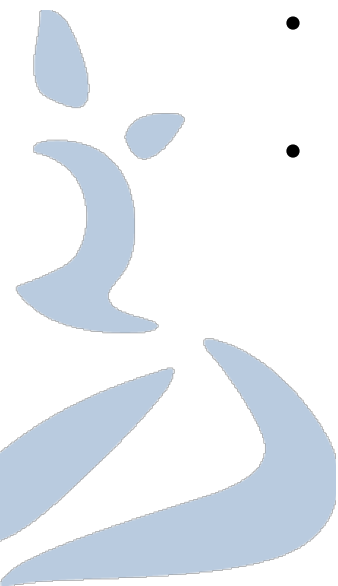
# **IV- LES TITRES D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**





## **Les titres d'occupation du domaine public**

- Caractère du titre d'occupation : précaire, révocable, non gratuite et en principe non cessible
- Interdiction du bail commercial
- Fonds de commerce et domaine public
- Modalités de délivrance du titre d'occupation : l'ordonnance du 19 avril 2017



## Les titres d'occupation du domaine privé

- Plus grande liberté contractuelle
- Certaines exceptions pour les baux ruraux ou d'habitation notamment



Merci de votre attention

Questions-Réponses

