



FORMATION SECRETAIRES DE MAIRIE REMPLACANTES

ANNEE 2013

SUPPORT FORMATION :

BIENS ET DOMAINES

Christian VALENTINI

BIENS ET DOMAINES

L'ordonnance du 21 avril 2006 a créé le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). Le domaine public est constitué des biens appartenant à une personne publique et qui sont :

- soit affectés à l'usage du public ;
- soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement "spécial" et indispensable à l'exécution des missions de service public.

Un bien appartenant à une collectivité et qui fait l'objet d'une copropriété ne peut être soumis au régime de la domanialité publique.

I) Les différents types de domaines publics

A – Domaine terrestre

1- Domaine affecté à l'usage du public

a) La voirie : Elle s'entend de manière générale de l'ensemble des biens affectés aux besoins de la circulation terrestre (sauf voies ferrées). Elle comprend le sol mais aussi le sous-sol de l'emprise. On peut distinguer les voies de circulation, les places, les parcs de stationnement.

* cas particulier des chemins ruraux.

b) Les cimetières : La création d'un cimetière est une obligation pour la commune. L'aménagement et la gestion relèvent de dispositions réglementaires particulières. (régime des concessions).

c) Édifices cultuels : La loi du 9 décembre 1905 a fixé que les édifices existants sont propriétés soit de l'État, soit du Département, soit de la commune en fonction de l'importance de l'ouvrage (par contre les édifices acquis depuis sont du domaine privé même affectés au culte).

2 – Domaine affecté aux services publics

a) Les abattoirs : Ils sont en principe des services communaux. Ils peuvent être exploités soit en régie, soit en concession ou affermage.

b) Les aérodromes : Les collectivités territoriales peuvent créer un aérodrome après autorisation de l'État (attention: les aérodromes privés même ouvert à la circulation aérienne publique ne sont pas du domaine public).

c) Les marchés : Il s'agit d'une utilisation privative anormale (mais légale) du domaine public dans la mesure où le marché occupe une place normalement affectée à la circulation publique. Les concessions du domaine public pour les terrasses de café, les jeux de plage ressortent du même principe.

d) Les halles : Elles ont un autre caractère. Elles sont le fait d'installations permanentes, réalisées par la commune sur un terrain lui appartenant. Elles font l'objet de concessions accordées aux commerçants (pas de bail commercial).

e) L'hôtel de ville : est le bâtiment où sont installés les services publics communaux et à ce titre relève du domaine public communal (sauf dans le cas où la mairie est située dans un bâtiment qu'elle loue à un particulier).

f) Les édifices culturels et sportifs : Là encore, c'est la notion d'affectation au service public culturel ou sportif qui conditionne l'appartenance au domaine public. En ce qui concerne les musées et bibliothèque, la domanialité s'étend aux biens constituant le fond.

g) Les édifices scolaires : la commune ayant la charge de la construction, de l'entretien et de l'équipement des écoles publiques, ces équipements rentrent dans leur domaine public.

h) Le domaine ferroviaire : il est constitué des biens immobiliers appartenant à la "personne" publique. Il a priorité sur le domaine routier (croisement).

B – Domaine fluvial et lacustre

1 – Les cours d'eau domaniaux

a) Définition : Les cours d'eau domaniaux sont constitués des fleuves, rivières et lacs navigables ou flottables. Leurs limites sont déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord avant de déborder. Ces limites sont fixées par arrêté préfectoral.

b) Jusqu'à une époque récente, les collectivités territoriales n'étaient jamais propriétaires du domaine public fluvial. Celui-ci était une dépendance de l'État. Depuis la loi de 2003 sur les risques technologiques et naturels, cette situation a changé. Les collectivités peuvent par transfert de l'État détenir un domaine public fluvial.

2 – Les cours d'eau non domaniaux

Les cours d'eau non domaniaux sont, a contrario, ceux qui ne sont ni navigable ni flottables. Leurs lits appartiennent alors aux propriétaires des deux rives jusqu'à la moitié du lit. Ce principe s'applique aux collectivités publiques (domaine privé si non affecté à un service public).

C – Domaine maritime et domaine aérien

1 – Domaine maritime

a) Domaine naturel: Le domaine public maritime et ses dépendances (étangs salés, lais et relais) et correspond à la limite des plus hautes eaux de mer par les plus forts coefficients de marée. Le domaine public maritime naturel appartient au domaine public de l'Etat (article L.2111-4 du CG3P).

N.B.: La mer territoriale fait partie du territoire des communes littorales jusqu'à 12 miles marins. Les eaux sont non domaniales, la mer est une chose commune c'est-à-dire à l'usage de tous (article 714 du code civil).

b).Domaine artificiel : Il comprend les ports maritimes, militaires, de commerce et de plaisance (les digues, jetées, postes d'amarrages, écluses, ...), les ouvrages établis dans l'intérêt de la navigation, les plages artificielles soustraites à l'action de la mer. Par concession du domaine public de l'État, la commune peut être en position de gérer le domaine public maritime ou après autorisation de créer et gérer un port de plaisance.

2 – Domaine aérien

Seul l'État dispose de l'espace aérien. Les collectivités territoriales n'ont donc pas un tel domaine public. Le maire peut tout juste réglementer la pratique des appareils d'aéromodélisme pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques.

II) Gestion, utilisation du domaine public

La propriété du domaine public est reconnue aux collectivités territoriales et à l'État, ainsi qu'à ce dernier de modifier unilatéralement l'affectation de ce domaine au profit d'une autre collectivité ou service (article L.1 du CG3P).

A – Utilisation du domaine public

Par définition, le domaine public doit bénéficier à l'ensemble des citoyens dans les mêmes conditions. Elle est en principe : **libre, gratuite, égale**.

Toutefois, on a admis (pour l'intérêt général) que certaines dépendances du domaine public peuvent être soustraites au profit d'un particulier (terrasse de café, kiosque à journaux, club de plage,...).

B – Occupation privative du domaine public

- Autorisation occupation temporaire (AOT) ;
- Permis de stationner (cirque,...) ;
- Permission de voirie (benne, tas de sable,...) ou réseaux et conduites en sous-sol ;
- Baux emphytéotiques administratifs (BEA) 18 à 99 ans renouvelables ;

C – Servitudes

Par principe pas de servitude sur le DP, sauf :

- Si servitude avant classement dans le DP ;
- Servitude à condition qu'elle soit compatible avec l'affectation du bien (article nouveau du CG3P-L.2122-4).

III)– Gestion du domaine communal

Par opposition au domaine public, la domanialité privée exige la propriété par la commune et peut être définie comme l'ensemble des biens non affectés à l'usage public ou à un service public.

A – Compétences

1 – Acquisition et cession

L'acquisition est une compétence du Conseil municipal parce qu'elle suppose bien souvent une dépense et une inscription à l'inventaire du patrimoine communal.

A noter qu'en matière de domaine public, la cession est en principe impossible. On dit que le domaine public est imprescriptible et inaliénable. La cession du domaine public suppose une mesure de déclassement par délibération du Conseil municipal et en matière de voirie après enquête publique.

2 – La gestion

C'est un domaine partagé entre le Conseil municipal (articles L.2121-29 et 30, L.2122-22 du CGCT) et le maire (article L.2122-21).

Le critère de domanialité publique n'implique pas qu'il y est un libre accès ou un libre usage par la population.

B- Modes d'acquisitions

1- Du fait des lois

- les biens communaux ;
- les chemins ruraux ;
- les presbytères (loi du 2 janvier 1907) ;
- les biens vacants et sans maître (loi du 13 août 2004) ;
- les biens qui font l'objet d'un transfert de compétence.

2-Du fait du droit privé

- par achat ;
- Par don ou legs ;
- Par échange ;

C – Composition du domaine

1 – Immeubles affectés à usage privatif des particuliers

Il se compose pour l'essentiel des logements propriétés de la commune, mais aussi les jardins familiaux.

2 – Immeubles à vocation commerciale

Les communes ont été amenées à intervenir dans le domaine économique :

- Cas du petit commerce en zone rurale ;
- Cas de l'atelier relais pour création d'entreprises ;
- Cas plus spécifique d'un terrain d'exploitation minière.

3 – Biens et meubles

Le domaine privé comprend également des objets mobiliers (meublier des logements privés, mais aussi le matériel de l'administration communale). Une œuvre d'art non affectée à la présentation au public est du domaine privé. Il en va de même des véhicules de service ou de fonction.

4 – Propriétés foncières

- Réserves foncières : Les communes peuvent réaliser des réserves foncières pour des besoins futures. Sans affectation au domaine public ou à un service public, ces propriétés sont du domaine privé.
- Bois et forêts : Certaines communes sont de grands propriétaires et retirent d'importantes recettes de ces biens ;
- Les droits incorporels de chasse et de pêche.

D – Modalités particulières d'acquisition et de cession

1-Modalités d'acquisition

- La prescription acquisitive résulte d'une possession trentenaire continue, paisible et publique.
- L'expropriation par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- Les acquisitions par exercice du droit de préemption ;
- Les acquisitions ordinaires (amiabes) ;

2-Procédure amiable

- Délibération du Conseil municipal sur le principe d'acquisition ;
- Le maire consulte le Service des Domaines pour les acquisitions supérieures à un seuil fixé par décret, le service à 1 mois pour donner son évaluation du bien ;
- Le Conseil municipal est appelé à délibérer pour procéder à l'acquisition. Il doit motiver sa décision de ne pas suivre l'avis des Domaines sur le coût ;
- L'acte de transfert de propriété peut être rédigé par "acte administratif" ou par acte notarié ;
- L'acte est publié à la conservation des hypothèques.

3-Modalités de cession

- Toute cession doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal sauf pour les biens inférieurs à 4 600 € qui peuvent être cédés de gré à gré par le maire;
- Le Conseil doit motiver sa délibération, s'il ne respecte pas l'avis des domaines sur l'évaluation du bien ;
- Le maire et les adjoints ne peuvent acquérir des biens de la commune (délict de prise illégale d'intérêt) ;
- Un bilan des cessions est annexé au compte administratif de la commune.

E – Inventaire communal

1 – Inscription

La collectivité doit tenir à jour un registre d'inventaire des biens mobiliers communaux (mobilier, matériel, véhicule). Un numéro d'inventaire est attribué à chaque bien acquis par la collectivité.

Les biens immobiliers (terrain, bâtiment, voirie) ne font pas l'objet d'une inscription. Leur statut est jugé suffisant pour protéger leur domanialité.

2 – Sortie

Le Conseil municipal délibère pour la sortie d'inventaire après vente ou destruction d'un bien communal.