

ESPACE

infos

Lettre d'information du CFMEL

n°43 • Mars 2012



Dossier du mois

LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FONCIÈRES.



Sommaire

DOSSIER DU MOIS
LES PROCÉDURES
D'ACQUISITIONS FONCIÈRES.

1-3

FORUM / EN BREF

4

JURISPRUDENCES

5

QUESTIONS - REPONSES

6-7

TEXTES OFFICIELS

8

Elle sont au nombre de 3 :

- L'amiable : il y a accord sur la chose et sur le prix entre le propriétaire et l'acheteur.
- La préemption : suppose la mise en place préalable d'un droit de préemption. Le propriétaire est vendeur à un acquéreur auquel la collectivité se substitue.
- L'expropriation : est utilisé à titre exceptionnel. Le propriétaire n'est pas vendeur à la base, et la collectivité le contraint à lui céder son bien.

1. LES ACQUISITIONS AMIABLES

Toute acquisition amiable suppose une délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

1.1 - Négociation

Il convient de les mener avec le propriétaire, soit qu'il ait fait une offre de lui-même à la collectivité, soit que la collectivité l'ait contacté directement.

1.2 - Avis de France domaines

Si le prix négocié est égal ou supérieur à 75 000 €, l'avis des domaines est obligatoire (sous peine d'illégalité de l'acquisition) au jour de la décision

d'acquisition. De même, lorsque le prix d'un bien inférieur à 75 000 €, fait parti d'une opération globale, dont le montant dépasse ce seuil, l'avis des domaines est obligatoire.

Si les domaines n'ont pas répondu à la collectivité à l'issue du délai d'un mois à compter de leur saisine, leur avis est réputé donné, la collectivité peut valablement délibérer sur l'acquisition

La collectivité n'est pas tenue par le prix fixé par le service des domaines, elle peut acquérir à un prix inférieur ou supérieur à l'évaluation. Dans un souci de bonne utilisation des deniers publics, il est préférable cependant d'en mentionner les raisons dans la délibération.

1.3 - La promesse de vente peut prendre la forme :

- D'une promesse unilatérale de vente : le propriétaire consent à la collectivité la faculté d'acquérir son bien à un prix fixé, lorsque celle-ci manifesterait son intention d'acheter.

Dans un 1er temps la collectivité doit notifier au propriétaire (en lettre recommandée avec accusé de réception) qu'elle prend acte de cette promesse, et dans les 10 jours de cette notification elle doit impérativement enregistrer la promesse de vente à la recette des impôts, sinon elle est nulle. L'engagement est conclu pour une certaine durée, pendant

Dossier du mois

laquelle la collectivité devra délibérer pour accepter l'offre et la signifier au propriétaire, c'est à dire « lever l'option », dès lors les deux parties sont liées par leur échange de volonté réciproque et la vente est parfaite. Si la collectivité n'a pas levé l'option, à l'issue du délai prévu dans la promesse, le vendeur reprend la libre disposition de son bien.

- D'un compromis de vente : le propriétaire s'engage à vendre et la collectivité à acquérir un bien à un prix déterminé, dans un certain délai. Le propriétaire signe la promesse de vente, l'organe délibérant de la collectivité délibère pour en accepter les termes.

- Dispositions communes aux deux promesses : elles doivent être signées par toutes les personnes ayant un droit de propriété sur le bien (tous les propriétaires en cas d'indivision, nu-propriétaire et usufruitier, tuteur, personne titulaire d'un droit de retour...)

Lorsque le vendeur est une personne physique, si le délai de validité de la promesse va au-delà de 18 mois, la promesse doit être constatée par acte authentique et une indemnité d'immobilisation de 5% minimum du prix de vente doit être déposée chez le notaire, à peine de nullité.

1.4 - Délibération de la collectivité

Sur la base de la promesse. La délibération mentionne l'avis des domaines s'il était requis. Attention, en cas de compromis, le représentant de la collectivité ne peut signer la promesse après que la délibération en acceptant les termes, soit devenue exécutoire au contrôle de légalité.

1.5 - Acte authentique

Soit devant notaire, soit par acte administratif.

2. LES ACQUISITIONS PAR PREEMPTION

Le droit de préemption consiste en la possibilité donnée au bénéficiaire de ce droit, de se substituer à l'acquéreur, à l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) généralement établie et notifiée par notaire.

Il s'agit d'une prérogative de puissance publique, soumise à des conditions très strictes, tant de forme que de fonds, tant en ce qui concerne sa mise en place que son exercice, notamment eu égard à la motivation et à l'objectif poursuivi.

Les différents droits de préemption du code de l'urbanisme :

- le droit de préemption urbain (DPU),
- le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé (ZAD),
- le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS),
- le droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,
- le droit de préemption au titre des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains,
- le droit de priorité sur la cession des biens de l'Etat.

Les délégations, 2 sortes :

- la délégation donnée, pour la durée du mandat, au Président du Conseil Général (ENS), au Président de l'EPCI (DPU, ZAD, Droit de priorité), au Maire (ENS, DPU, ZAD, fonds de commerce, droit de priorité) par l'assemblée délibérante pour exercer le droit de préemption. (Cette délégation est une véritable délégation de pouvoir, l'organe délibérant ne peut plus décider sur le sujet, il peut donner un avis mais ne délibère pas).

- les délégations données à une autre personne morale, elles sont prévues pour certains droits de préemption.

2.1 - Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

Il peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets suivants (articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme) :

- la mise en œuvre d'un projet urbain,
- la politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,

- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

2.1.1 - Mise en place

Le DPU est instauré par une délibération du conseil municipal. Seules peuvent l'instaurer les communes dotées d'un POS ou d'un PLU : sur toute ou partie des zones U et/ou AU ou NA ; d'une carte communale : sur un ou plusieurs périmètres de la carte dans le(s)quel(s) il est projeté la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Le DPU renforcé : 4 catégories de biens (article L211-4 du code de l'urbanisme) sont exclus du DPU. Il s'agit de l'aliénation de certains lots de copropriété, de parts ou d'actions de certaines sociétés, des immeubles bâtis depuis moins de 10 ans et dans un certain cas de la majorité des parts d'une SCI. La commune peut décider de soumettre au DPU ces biens, et ce par une délibération motivée.

Publicité : les délibérations qui instaurent/suppriment/modifient son champs d'application doivent donner lieu à affichage réglementaire, notification à des organismes et services et à l'insertion d'une mention dans 2 journaux.

2.1.2 - Titulaire : c'est la commune

Toutefois, lorsqu'elle fait partie d'un EPCI y ayant vocation, la commune peut lui déléguer tout ou partie des compétences de mise en place, suppression, modification et exercice du DPU simple et renforcé.

Si un EPCI est compétent de par la loi ou ses statuts pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC (conditions cumulatives), c'est lui qui est compétent de plein droit en matière de DPU.

2.1.3 - La délégation

Le titulaire du DPU peut déléguer son droit à : l'Etat, une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Elle peut porter sur une ou plusieurs zones ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Dossier du mois

2.1.4 - Les biens concernés

Ils sont listés dans l'article L213-1 du code de l'urbanisme.

Le titulaire peut acquérir une fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption à condition que la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie.

Cependant, il n'est pas certain que cette disposition s'applique à une unité foncière entièrement comprise dans une zone de préemption DPU ou ZAD et dont seule une fraction intéresse le bénéficiaire, la jurisprudence ne s'est pas encore prononcée. Le propriétaire peut exiger que le bénéficiaire se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

2.1.5 - Procédure

Le point de départ du délai est la date d'arrivée de la DIA en mairie. A compter de cette date, la commune ou son délégataire, a deux mois pour exercer son droit de préemption (de fait en cas de délégation la commune devra transmettre la DIA dans les plus brefs délais à son délégataire). Le silence du bénéficiaire du droit de préemption à l'issue des deux mois vaut renonciation à l'exercice de ces droits.

L'avis des domaines : Idem § « acquisitions amiables », sauf pour le DPU renforcé où l'avis des domaines est obligatoire quelque soit le montant indiqué dans la DIA.

Notification : la décision de préemption doit être prise : soit par délibération de l'organe délibérant, soit par décision du représentant de la collectivité, si celui-ci a reçu délégation de l'assemblée délibérante.

Cette délibération ou décision doit : contenir la motivation de la préemption ; être visée par le contrôle de légalité ; être notifiée au notaire, à chaque vendeur indiqué et à chaque acquéreur indiqué sur la DIA ; parvenir à ces destinataires avant l'expiration du délai de 2 mois.

La motivation : toute décision de préemption doit obligatoirement être motivée et mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé, conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme. L'insuffisance de motivation ou l'absence entache la décision de préemption d'illégalité.

La décision de préemption doit être justifiée par un projet d'action ou d'opération, d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

La collectivité doit justifier, à la date de la décision de préemption, de la réalité du projet en vue duquel ce droit a été exercé, et ceci alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date. Le juge administratif se réserve le droit de vérifier à partir d'un faisceau d'indices la réalité du projet ou la préexistence d'une intention préalable.

La motivation doit intervenir au moment où la décision de préemption est prise.

Elle doit aussi être justifiée et adaptée aux circonstances de l'affaire. En effet, le juge administratif, en cas de contentieux, ne se limite pas à un contrôle du fondement de la motivation, mais va rechercher la réalité du projet justifiant l'acquisition du bien en question.

Concrètement la motivation est explicitée dans un rapport annexé à la décision de préemption, transmis au contrôle de légalité et notifié à tous les intéressés.

2.1.6 - Le prix est soit :

- en accord sur le prix indiqué dans la DIA. Dans ce cas à compter de la réception de la notification de la décision de préemption par le vendeur, la vente est parfaite. Le propriétaire ne peut pas retirer son bien de la vente, et le bénéficiaire du droit de préemption ne peut pas retirer sa décision de préemption.

- en révision de prix, en offrant un prix différent de celui indiqué dans la DIA. Dans ce cas à compter de la réception de la notification de préemption, le vendeur a deux mois pour notifier au bénéficiaire du droit de préemption soit :

- 1) qu'il accepte le prix offert, dans ce cas les dispositions relatives à l'accord sur le prix s'appliquent,
- 2) qu'il refuse le prix offert, dans ce cas le bénéficiaire du droit de préemption doit saisir la juridiction de l'expropriation afin qu'elle fixe le prix, et ce dans un délai de 15 jours à compter de la réception du vendeur.

Attention : à défaut de saisine, passé ce délai, le bénéficiaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à son droit de préemption et le propriétaire retrouve la libre disposition de son bien.

3) qu'il retire son bien de la vente, dans ce cas, le bénéficiaire du droit de préemption ne peut qu'en prendre acte, le vendeur reste propriétaire et une nouvelle DIA devra être notifiée en cas de revente, le bénéficiaire du droit de préemption pouvant à nouveau exercer son droit.

Son silence à l'issue du délai de deux mois à compter de la préemption équivaut à ce retrait.

Paiement du prix : il devra être réglé, dans les six mois, à compter de la décision de préemption.

En cas d'obstacle au paiement, il est impératif de consigner la somme dans les six mois, auprès de la caisse dépôts et consignation.

Attention : En l'absence de paiement, de consignation ou en cas de dépassement des délais, l'ancien propriétaire peut demander la rétrocession de son bien, le bénéficiaire du droit de préemption est tenu de s'exécuter et son refus constitue une faute de nature à ouvrir droit à réparation. Le propriétaire peut alors aliéner son bien librement.

2.1.7 - Utilisation

Les biens doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies au § « 2.1 ».

En cas d'aliénation et d'utilisation à d'autres fins, dans un délai de cinq ans, le bénéficiaire du droit de préemption, doit motiver sa décision et proposer le bien en priorité aux anciens propriétaires, en cas de refus de ceux-ci, il doit le proposer à l'acquéreur évincé (si celui-ci était indiqué dans la DIA). En cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par la juridiction de l'expropriation.

Mme Françoise DUPUY,
Chef de service,
Direction à l'action foncière et immobilière,
Conseil général de l'Hérault.

... Suite au prochain numéro ...

Forum En bref

ANIANE

Du 27 avril 2012 au 27 mai 2012
EXPO PEINTURE : Fabien Boitard
à la chapelle des Pénitents,
organisée par l'association la Cit.

Vernissage le vendredi
27 avril à partir de 18h30.

Ouvert les vendredis, samedis et
dimanches de 15h30 à 18h30.

Le samedi 28 avril
Balade-spectacle :
«La traversée fantastique»
au domaine de Saint-Laurent
à partir de 18h00.

3 départs de balade :
18h - 19h - 20h (gratuit, places
limitées, sur réservation).
Prévoir : chaussures de marche,
vêtements chauds et lampe de
poche. Un minibus est prévu
pour emmener jusqu'au tunnel les
personnes à mobilité réduite.

Contact : 04-67-57-63-91
Mairie d'Aniane
Service Culture / Communication

com.aniane@gmail.com
www.ville-aniane.com

URBANISME

La réforme de l'urbanisme se poursuit et fait déjà l'objet d'adaptations ...

La loi relative à la majoration des droits à construire a été votée très rapidement pour permettre aux communes dotées d'un document d'urbanisme et qui n'ont pas mis en place la majoration de 20 % du COS pour l'agrandissement ou la construction des bâtiments à usage d'habitation (art. L 123-1-11 du Code de l'urbanisme) d'appliquer une majoration de 30%.

La commune a la possibilité, jusqu'au 20 septembre 2012, de mettre à la disposition du public une note d'information exposant les conséquences de cette majoration, pendant un mois. La synthèse des observations recueillies sera présentée par le maire au conseil municipal et est rendue publique. Huit jours plus tard, la majoration sera applicable de plein droit, sauf si le conseil municipal s'y est opposé ou a décidé de ne l'appliquer qu'à une partie du territoire (art. L 123-1-11-1 nouveau du Code de l'urbanisme).

Le gouvernement inquiet de l'impact de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme sur les ressources des communes et des EPCI pour financer les travaux d'assainissement collectif, a souhaité mettre en place une « nouvelle participation au raccordement à l'égout » à compter du 1er juillet 2012, lors de la loi de finances rectificative pour 2012.

En effet, la mise en place de la taxe d'aménagement au 1er mars 2012, en substitution de la TLE et en 2015 des participations d'urbanisme prévues par l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, fait peser des incertitudes quant aux ressources communales.

Cette perception reste justifiée par l'économie réalisée par le propriétaire de l'immeuble du fait du raccordement au réseau public des eaux usées, et limitée à 80 % du coût des travaux de fourniture et de pose du branchement individuel ; mais elle devient pérenne et autonome par rapport à la délivrance de l'autorisation de construire.

En effet, l'article L 1331-7 du code de la santé publique est modifié pour élargir les cas d'exigibilité de la participation à tous les propriétaires d'immeubles, même édifiés avant la création du réseau, dès qu'un raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble est sollicité et que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires. Les modalités de calcul de cette participation doivent être déterminées par délibération.

[Loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire, JO du 21 mars ;](#)
[Loi de finances rectificative 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012, article 30, JO du 15 mars.](#)

JUSTICE

La loi n° 2011-939 du 10 août 2011 sur la participation des citoyens au fonctionnement de la justice pénale et le jugement des mineurs a été publiée au JO du 11 août 2011. Elle vise à rapprocher les citoyens de la justice en créant des citoyens assesseurs qui vont composer les juridictions pénales aux côtés de magistrats professionnels.

Un arrêté du 16 février 2012 prévoit l'extension de l'expérimentation concernant notamment les citoyens assesseurs à la Cour d'Appel de Montpellier à compter du 1er janvier 2013 jusqu'au 1er janvier 2014. Par conséquent, la procédure de désignation d'un citoyen assesseur qui devra participer à des audiences pénales se fera à partir de la liste des jurés d'assises et en deux étapes :

- un tirage au sort par le maire sur les listes électorales de la mairie. Attention! les maires doivent y procéder avant le 15 avril 2012 au lieu du 15 juillet 2012.
- un tirage au sort par les commissions départementales à partir des listes transmises par les maires.

[Arrêté du 16 février 2012 relatif à l'extension dans certaines juridictions de l'expérimentation des dispositions prévoyant la participation de citoyens assesseurs au fonctionnement de la justice pénale, publié au JORF n°0048 du 25 février 2012.](#)

Jurisprudences

DOMAINE PUBLIC

UN MUR DE SOUTÈNEMENT EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ QUI EST ÉGALEMENT NÉCESSAIRE À LA SÉCURITÉ DES USAGERS DE LA VOIE PUBLIQUE EST UN ACCESSOIRE DE VOIRIE APPARTENANT AU DOMAINE PUBLIC, EN L'ABSENCE DE TITRE DE PROPRIÉTÉ.

CE, 23 janvier 2012, n° 334360, DÉPARTEMENT DES ALPES - MARITIMES.

(...) Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. et Mme C ont vendu à Mme B, par acte notarié du 9 juin 2000, leur propriété de Saint-Laurent-du-Var, bordée par une route départementale ; qu'à la suite des pluies des 5 et 6 novembre 2000, reconnues ensuite cause de catastrophe naturelle, le maire de Saint-Laurent-du-Var a fait exécuter d'office, aux frais de Mme B, des travaux de confortement du mur séparant la propriété de la route départementale ; que, saisi par Mme B, le tribunal de grande instance de Grasse a rejeté ses demandes tendant, à titre principal, à la résiliation de la vente et, à titre subsidiaire, à la condamnation de M. et Mme C à l'indemniser des frais exposés par elle, déclarant dès lors sans objet la mise en cause du département par ces derniers, mais a condamné l'assureur de Mme B à la rembourser de ces frais ; que, par un arrêt du 5 décembre 2006, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, saisie par M. et Mme C et le département de conclusions en ce sens, a décidé de surseoir à statuer sur l'ensemble des demandes dont elle était saisie jusqu'à ce que la juridiction administrative se soit prononcée sur la propriété du mur ; que M. et Mme C, par un mémoire produit dans chacune des instances engagées par eux devant le tribunal administratif de Nice et tendant, respectivement, à l'annulation du titre de recette émis par la commune de Saint-Laurent-du-Var à l'encontre de Mme B pour paiement des travaux exécutés d'office et à la condamnation du département à leur rembourser la somme que leur demandait Mme B, ont conclu à ce que le mur soit déclaré propriété du département et ont versé aux dossiers de ces instances copie de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; que, par l'article 1er du jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a déclaré que le mur en litige est un ouvrage public ; que par l'article 2, il a rejeté les autres demandes de M. et Mme C ; (...)

(...) Considérant, en troisième lieu, qu'il résulte de l'instruction, notamment de la comparaison des plans cadastraux successifs, depuis 1834, produits par M. et Mme C, que la parcelle AY 17 est issue de la division d'une parcelle plus vaste, entraînée par la construction du chemin de grande communication 18, devenu la route départementale 118 ; que le mur a été édifié en limite de ce terrain privé, affecté d'une forte pente, et de cette voie publique en conséquence du percement de la voie ; qu'il résulte également de l'instruction, notamment des constatations de l'expert désigné par le tribunal d'instance de Cagnes-sur-Mer et de l'expert désigné par le tribunal de grande instance de Grasse, ainsi que des déclarations des agents du département recueillies par eux au cours des opérations d'expertise, que le mur en litige est nécessaire à la sécurité de la circulation sur la voie départementale ; que celle-ci a d'ailleurs dû être interrompue pendant la période pendant laquelle l'état du mur représentait un danger ; qu'il résulte ainsi de l'instruction que, si le mur en litige a pour objet de maintenir les terres de la parcelle AY 17, il a également celui de retenir

les chutes de matériaux provenant de cette propriété et d'en protéger les usagers de la voie départementale ; que ce mur doit, par suite, être regardé comme accessoire de la route départementale et, en l'absence de titre en attribuant la propriété au propriétaire de la parcelle AY 17 ou à un tiers, comme appartenant au domaine public du DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES, alors même qu'il n'aurait pas été construit par ce dernier ;

Sur l'appel de M. et Mme C contre l'article 2 du jugement attaqué :

Considérant que la requête de M. et Mme C est dirigée contre l'article 2 du jugement attaqué en tant qu'il rejette leur demande tendant à l'annulation du titre exécutoire émis par la commune de Saint-Laurent-du-Var à l'encontre de Mme B ;

Considérant, d'une part, que selon l'article 1166 du code civil : les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne ; que si M. et Mme C entendent exercer sur ce fondement contre la commune de Saint-Laurent-du-Var l'action qui pouvait appartenir à Mme B, ils ne peuvent être regardés comme créanciers de celle-ci, à l'égard de laquelle ils n'invoquent devant la juridiction administrative, tout en la contestant devant l'autorité judiciaire, que leur qualité de débiteurs, laquelle ne saurait leur donner qualité pour exercer l'action oblique prévue par cet article ;

Considérant, d'autre part, qu'ils ne se prévalent d'aucun droit personnel que le titre exécutoire émis par la commune de Saint-Laurent-du-Var à l'encontre de Mme B affecterait directement ; que la circonstance que celle-ci leur aurait demandé le remboursement du montant mis à sa charge par ce titre de recettes est à cet égard sans incidence ; qu'ils n'ont donc pas qualité pour former eux-mêmes opposition à ce titre ;

Considérant que, dès lors, M. et Mme C ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Nice a rejeté leurs conclusions tendant à l'annulation du titre exécutoire émis par la commune de Saint-Laurent-du-Var à l'encontre de Mme B ; que leur requête doit donc être rejetée, y compris leurs conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Considérant que les dispositions de cet article font également obstacle à ce que soit mise à la charge de M. et Mme C, qui ne sont pas, dans la présente instance, à l'égard du DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES, la partie perdante, la somme que demande celui-ci au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : L'article 1er du jugement du tribunal administratif de Nice du 7 juillet 2009 est annulé.

Article 2 : Il est déclaré que le mur situé à Saint-Laurent-du-Var en limite de la route départementale et de l'ancienne propriété B fait partie du domaine public du DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES.

Article 3 : La requête de M. et Mme C est rejetée.

Questions



URBANISME

Un particulier ne peut pas former de recours devant le Préfet contre un avis négatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

Réponse du Ministère de l'Ecologie publiée au JOAN le 13/03/2012, p. 2288.

Un particulier ne dispose pas de la faculté de former un recours devant le préfet de région en cas d'avis négatif de l'architecte des bâtiments de France (ABF) et du maire dans le cadre du périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Toutefois, en cas de refus de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire a la possibilité d'attaquer la décision de refus auprès du tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la notification du refus.

Lors de l'instruction d'un permis de construire pour le compte de la commune, la responsabilité pour faute des services de l'Etat est susceptible d'être engagée lorsqu'ils refusent ou négligent d'exécuter un ordre ou de se conformer à une instruction du maire.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JOAN le 13/03/2012, p. 2311.

Lors de l'instruction d'un permis de construire, le service instructeur doit pouvoir vérifier, le cas échéant, que le terrain sur lequel est projetée la construction est desservi ou peut être desservi par les différents réseaux publics. Ainsi, l'examen technique du projet doit déterminer l'existence ou non d'un réseau au droit

du terrain. Dans le cas où il n'existe pas de réseaux au droit du terrain, l'autorité compétente doit pouvoir établir si un simple raccordement est suffisant ou si le projet nécessite une extension du réseau. De fait, le projet architectural doit faire apparaître précisément les éventuels points de raccordement du projet aux réseaux publics qui sont, a priori, réduits ou inexistantes en zone non constructible. Dans le cadre de l'instruction précitée et en vertu de l'article R.*423-50 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévues par les lois ou règlements en vigueur. Dans les communes et les établissements publics de coopération intercommunale qui ont recours, en vertu de l'article L. 422-8 du code de l'urbanisme, aux services de l'Etat pour l'instruction des demandes de permis, ce sont ces derniers qui procèdent aux consultations. Les consultations obligatoires prévues par le code de l'urbanisme et à défaut desquelles la décision prise est illégale, visent à recueillir l'accord d'une autorité compétente au titre d'une autre législation. Or, ne figurent pas parmi ces consultations, l'avis de l'autorité organisatrice du réseau de distribution sur le raccordement ou non, au réseau de distribution d'électricité, d'un terrain classé en zone non constructible. Par conséquent, les services instructeurs de l'Etat n'ont pas l'obligation de consulter la régie distributrice d'électricité. Les services instructeurs de l'Etat, lorsqu'ils sont mis à disposition des maires ou des présidents des établissements publics de coopération intercommunale en application de l'article L. 422-8 du code de l'urbanisme, agissent sous leur autorité. L'exécution de leurs tâches techniques ne saurait cependant remettre en cause la responsabilité qui pèse sur les communes ou EPCI compétents pour délivrer les autorisations d'occupation du sol. En effet, comme l'a rappelé le Conseil d'Etat dans sa décision Commune de Poilly-lez-Gien du 27 octobre 2008 (recueil Lebon n°297432), ce n'est que lorsqu'ils commettent une faute, en refusant ou en négligeant d'exécuter un ordre ou de se conformer à une instruction

du maire, que la responsabilité des services de l'Etat peut être engagée. Cependant, un dispositif financier de compensation des charges des communes en matière de couverture des frais contentieux consécutifs à la délivrance des permis de construire existe sous la forme d'un concours particulier de la dotation générale de décentralisation, sa répartition s'effectuant selon les modalités prévues aux articles R. 1614-52 à 57 du code général des collectivités territoriales. Les communes ou groupements de communes souhaitant bénéficier de ce concours doivent s'adresser à la préfecture.



ENVIRONNEMENT

Le producteur des déchets traités par un prestataire n'est pas assujéti à la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, à condition qu'il démontre qu'il n'utilise pas le service communal.

Réponse du Ministère de l'Ecologie publiée au JOAN le 20/03/2012, p. 2424.

L'honorable parlementaire présente le cas d'un cafetier qui paie, d'une part, une redevance liée à la gestion des déchets produits pour son habitation, et d'autre part, une redevance liée à la gestion des déchets produits dans le cadre de son activité commerciale. Dans la mesure où le cafetier confie les déchets issus de son activité commerciale à un prestataire, et non au service public, il se demande s'il est soumis au paiement obligatoire de cette redevance alors qu'il ne recourt pas à ce service rendu par la collectivité. La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM) est calculée en fonction de l'importance du service rendu pour l'enlèvement non seulement des ordures ménagères mais aussi de tous les déchets

Réponses

assimilés dont la collectivité assure la collecte sans sujétion technique particulière. La REOM est donc exigible de droit dans le cadre de cette activité commerciale. Cependant, il est possible de demander une décharge de paiement de la redevance. Il appartient alors au redevable qui conteste l'obligation de payer la REOM instituée par une collectivité d'apporter la preuve qu'il n'utilise pas les services rendus par celle-ci (Cour cass. 26 février 2002, Commune de Breurey-lès-Faverney).



RÉSEAUX

Le maire ne peut pas s'opposer aux demandes de raccordement provisoire sauf en cas de construction irrégulière et s'il démontre que le branchement sera d'une durée illimitée.

Réponse du Ministère de l'Ecologie publiée au JOAN le 13/13/2012, p. 2305.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme introduit une mesure de police de l'urbanisme qui permet à un maire de faire injonction à un gestionnaire de réseau, de refuser le raccordement définitif des constructions irrégulières aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone, quelle que soit la date d'édification des constructions tombant sous le coup de l'article susvisé. Cet article vise les branchements définitifs et non les raccordements provisoires auxquels le maire ne peut pas non plus s'opposer sur le fondement des pouvoirs de police que lui confère l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales (CE monsieur CANCY, 12 décembre 2003, n° 257794). Or, la notion de raccordement provisoire ne fait l'objet d'aucune définition juridique quant à sa durée.

D'une manière générale, le raccordement provisoire doit être justifié pour des installations elles-mêmes provisoires, comme par exemple pour alimenter un chantier en cas de destruction de la construction irrégulière. En revanche, il n'est pas possible d'accorder un branchement provisoire à une construction irrégulière, si ce branchement provisoire n'est pas justifié par une utilisation elle-même provisoire. Dans tous les cas la durée de ce raccordement provisoire doit être liée à celle de la situation ayant motivé la demande. Le raccordement provisoire ne fait donc pas obstacle à un refus d'autorisation de branchement définitif, celui-ci se matérialisant par un contrat d'abonnement et l'installation d'un compteur. L'obtention d'un branchement provisoire ne met pas à l'abri la personne qui s'est rendue coupable d'une infraction au code de l'urbanisme des poursuites qui peuvent être engagées, selon les procédures de droit commun. Toutefois, il faut signaler l'arrêt du Conseil d'Etat «commune de Caumont-sur-Durance» en date du 9 avril 2004 qui a retenu la notion de caractère d'urgence pour motiver l'annulation d'un refus de raccordement au réseau électrique eu égard aux conditions de vie des occupants d'une caravane installée irrégulièrement, sans toutefois se prononcer sur la durée de cette installation. Cette notion d'urgence est appréciée par le juge des référés au cas par cas.



ÉLUS

Le conseil municipal peut désigner un nombre d'adjoints inférieur à 30 % de l'effectif légal et attribuer des délégations de fonctions aux conseillers municipaux, dès lors que tous les adjoints sont titulaires d'une fonction.

Réponse du Ministère chargé des collectivités territoriales publiée au JO Sénat le 22/03/2012, p. 733.

L'article L. 2122-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que le conseil municipal détermine le nombre des adjoints au maire sans que ce nombre puisse excéder trente pour cent de l'effectif légal du conseil municipal. La loi fixe ainsi uniquement un nombre maximum d'adjoints au maire. Le conseil municipal peut donc décider de désigner un nombre d'adjoints inférieur à ce nombre. Il lui appartient d'apprécier le nombre d'adjoints nécessaires pour assurer la bonne marche de l'administration communale. L'article L. 2122-18 du CGCT donne par ailleurs la possibilité de délégations de fonctions aux conseillers municipaux. Ces délégations peuvent être accordées, sans limitation du nombre de bénéficiaires sous réserve que chaque adjoint désigné soit titulaire d'au moins une délégation. Ainsi, l'application des articles L. 2122-2 et L. 2122-18 précités permet au maire de donner des délégations de fonction à des conseillers municipaux dès lors que tous les adjoints sont titulaires d'une délégation, quand bien même le nombre de ces adjoints déterminé par le conseil municipal est en deçà du nombre maximum autorisé.

Textes officiels

INTERCOMMUNALITÉ

LOI N° 2012-281 DU 29 FÉVRIER 2012 VISANT À ASSOUPPLIR LES RÈGLES RELATIVES À LA REFORTE DE LA CARTE INTERCOMMUNALE.

JO DU 1ER MARS 2012, P. 3930.

URBANISME

LOI N° 2012-376 DU 20 MARS 2012 RELATIVE À LA MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE.

JO DU 21 MARS 2012, P. 5121.

DÉCRET N° 2012-290 DU 29 FÉVRIER 2012 RELATIF AUX DOCUMENTS D'URBANISME ET PRIS POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 51 DE LA LOI N° 2010-874 DU 27 JUILLET 2010 DE MODERNISATION DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE.

JO DU 2 MARS 2012, P. 4006.

CIRCULAIRE DU 3 FÉVRIER 2012 RELATIVE AU RESPECT DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS DÉFINIE PAR LE LIVRE I DU CODE DE L'URBANISME.

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE - NOR : DEVL1202266C.

DÉCHETS

DÉCRET N° 2012-291 DU 29 FÉVRIER 2012 RELATIF À L'HARMONISATION DES CONSIGNES DE TRI DES DÉCHETS D'EMBALLAGES MÉNAGERS.

JO DU 2 MARS 2012, P. 4011.

ARRÊTÉ DU 29 FÉVRIER 2012 FIXANT LE CONTENU DES REGISTRES MENTIONNÉS AUX ARTICLES R. 541-43 ET R. 541-46 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

JO DU 9 MARS 2012, P. 4388.

POUVOIR DE POLICE

DÉCRET N° 2012-312 DU 5 MARS 2012 RELATIF AUX MANIFESTATIONS SPORTIVES SUR LES VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE.

JO DU 7 MARS 2012, P. 4266.

ENVIRONNEMENT

DÉCRET N° 2012-394 DU 23 MARS 2012 RELATIF AU CLASSEMENT DES RÉSEAUX DE CHALEUR ET DE FROID.

JO DU 24 MARS 2012, P. 5364.

DÉCRET N° 2012-332 DU 7 MARS 2012 RELATIF AUX INSTANCES DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE MESURES ENVIRONNEMENTALES CONCERNANT CERTAINES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES SOUMISES À ÉTUDE D'IMPACT. JO DU 9 MARS 2012, P. 4377.

ORGANISATION SPORTIVE ET CULTURELLE

LOI N° 2012-348 DU 12 MARS 2012 TENDANT À FACILITER L'ORGANISATION DES MANIFESTATIONS SPORTIVES ET CULTURELLES.

JO DU 13 MARS 2012, P. 4522.

SÉCURITÉ INTÉRIEURE

ORDONNANCE N° 2012-351 DU 12 MARS 2012 RELATIVE À LA PARTIE LÉGISLATIVE DU CODE DE LA SÉCURITÉ INTÉRIEURE. JO DU 13 MARS 2012, P. 4533.

FINANCES

LOI N° 2012-354 DU 14 MARS 2012 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2012.

JO DU 15 MARS 2012, P. 4690.

CIRCULAIRE DU 9 MARS 2012 RELATIVE AUX INFORMATIONS FISCALES UTILES À LA PRÉPARATION DES BUDGETS PRIMITIFS LOCAUX POUR 2012.

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - NOR COT/B/12/04162/C.

INSTRUCTION DU 19 MARS 2012 RELATIVE À LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS AU PROFIT DES EPCI À FISCALITÉ PROPRE.

MINISTÈRE DU BUDGET - NOR : ECEL1220478J.

INSTRUCTION DU 9 MARS 2012 RELATIVE À LA TAXE SUR LES SURFACES COMMERCIALES. FAIT GÉNÉRATEUR ET EXIGIBILITÉ. TAUX. OBLIGATIONS.

MINISTÈRE DU BUDGET - NOR : ECEL1230006J.

DIAGNOSTIC ÉNERGÉTIQUE

ARRÊTÉ DU 8 FÉVRIER 2012 MODIFIANT L'ARRÊTÉ DU 3 MAI 2007 RELATIF AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION PROPOSÉS À LA LOCATION EN FRANCE MÉTROPOLITAINE.

JO DU 15 MARS 2012, P. 4763.

ENSEIGNEMENT

CIRCULAIRE DU 15 FÉVRIER 2012 RELATIVE AUX RÈGLES DE PRISE EN CHARGE PAR LES COMMUNES DES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT DES ÉCOLES PRIVÉES SOUS CONTRAT. MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE - BO DU 15 MARS 2012, P. 9 - NOR : MENF1203453C.

EAU

DÉCRET N° 2012-392 DU 22 MARS 2012 RELATIF AUX AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE PRÉLÈVEMENT EN EAU.

JO DU 24 MARS 2012, P. 5364.

SÉCURITÉ

LOI N° 2012-410 DU 27 MARS 2012 RELATIVE À LA PROTECTION DE L'IDENTITÉ.

JO DU 28 MARS 2012, P. 5604.

Retrouvez tous les numéros d'Espace infos et d'autres informations utiles sur notre site : www.cfmel.fr

Espace infos

Directeur de la publication : Jacques MUSCAT

Rédaction : Philippe BONNAUD, Nicolas SENES, Sophie VAN MIGOM et Zohra MOKRANI.

Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI

Edition : CFMEL - Maison des Élus
Mas d'Alco - 1977, avenue des Moulins
34080 MONTPELLIER cedex

Tél : 04 67 67 60 06 - Fax : 04 67 67 75 16
Mail : cfmel@cfmel.fr
www.cfmel.fr

Conception : Oveanet (www.oveanet.fr/pao)
Réalisation : CFMEL