

DOMAINE PUBLIC DOMAINE PRIVÉ

Jacques MUSCAT
Powerpoint , Mai 2010

Activité patrimoniale :

. *Conseil municipal :*

- . *Décide de la création des écoles, classes élémentaires et maternelles, après avis du préfet*
- . *Vote le budget*
- . *Règle les affaires de la commune*

. *Maire :*

. *Sous le **contrôle** du conseil municipal :*

- *conserve et administre les propriétés de la commune*
- *gère la voirie communale*
- *passé les actes de vente, achat, échange, don et legs*

. *Par **délégation** du conseil municipal :*

- *arrête et modifie les propriétés communales utilisées par les services publics communaux*
- *fixe les droits de voirie*
- *conclut les contrats de location (- 12 ans)*
- *prononce la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières*
- *décide de l'aliénation des biens mobiliers jusqu'à 4600 €*
- *fixe les reprises d'alignement*

Le domaine des communes :



*Comment est composé ce domaine ?
Combien d'hectares ?
Pour quel coût ? Selon quelle gestion ?*

Le domaine de la commune est constitué de biens et droits immobiliers (ou mobiliers) qui appartiennent au :

DOMAINE PUBLIC → Droit Public

ou au

DOMAINE PRIVÉ → Droit privé

* CFMEL

Les biens du domaine public sont spécialement protégés car ils sont affectés à l'usage de tous



Les biens du domaine privé ne nécessitent pas une telle protection, mais sont la propriété collective des citoyens, ils doivent être bien gérés

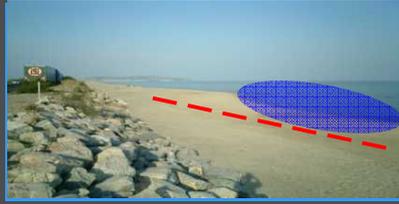


* CFMEL

DOMAINE PUBLIC

* CFMEL

Les biens appartiennent quelquefois au domaine public naturellement,



ou par détermination de la Loi :

- . *Domaine public maritime*
- . *Domaine public fluvial*
- . *Domaine public ferroviaire*



* CFMEL

Les biens communaux doivent, pour être incorporés au domaine public, remplir plusieurs conditions :

- . *Être affectés à l'usage direct du public*
- . *Être affectés à un service public et être spécialement aménagés pour l'exécution de celui-ci*
- . *Avoir un lien physique ou fonctionnel avec un bien du domaine public*



Immeubles , biens immobiliers et mobiliers affectés à un service public et spécialement aménagés :

. Mairies, bâtiments communaux ou à disposition de l'État

. Écoles, groupes scolaires

. Installations des SPIC

. Monuments historiques

. Promenades publiques

. Châteaux ouverts au public

. Stades municipaux, salles municipales



Immeubles, biens immobiliers et mobiliers affectés à l'usage du public :

. Routes, rues, places publiques

. Marchés communaux

. Lavoirs,

. Fontaines publiques,

. Églises

. Cimetières

. Musées, bibliothèques, livres, objets

. Même s'ils ont quelquefois un usage privé...



Immeubles , biens immobiliers et mobiliers
incorporés au DP en raison d'un lien physique
ou fonctionnel :

. *Lien physique : le bien est situé sur, sous, à côté d'un bien
du DP*



. *Lien fonctionnel : le bien est
indissociable et nécessaire
au bien du DP*



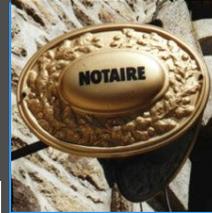
INCORPORATION AU DOMAINE PUBLIC

Il ne suffit pas que le bien soit acquis par la commune, il faut qu'il soit affecté à l'usage direct du public ou d'un service public :

. L'acquisition peut se faire de gré à gré, par expropriation, donation, préemption

. L'affectation peut être:

- expresse
- tacite

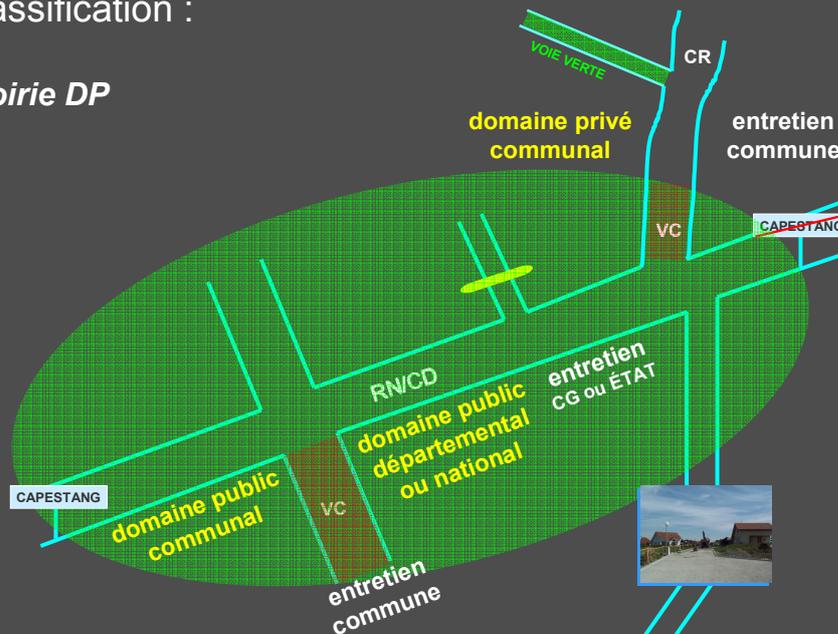


et doit être matérielle,

pour la voirie et les cours d'eau on parle de "classement"

Classification :

. voirie DP



DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC

L'administration détermine seule les limites de son domaine public :

. Immeuble et biens autres que la voirie :

. Les biens sont délimités lors de l'affectation



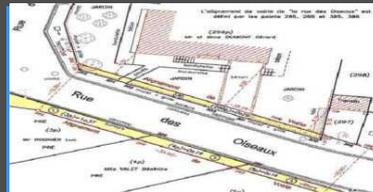
. Voirie :

. La municipalité détermine l'emprise des voies communales par :

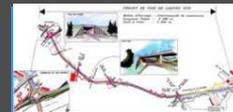


- Le plan parcellaire annexé à la délibération portant ouverture ou modification de la voie

- Le plan d'alignement



- Le tracé des voies nouvelles dans le PLU



. Plan d'alignement :

. Il a pour objet de délimiter les limites de la voie publique par rapport à toutes les propriétés riveraines

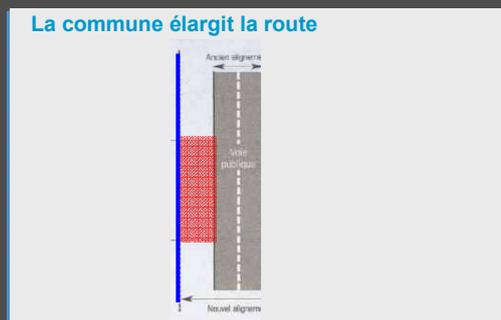
. Il existe dans toutes les communes pour :

- les voies communales situées à l'intérieur de l'agglomération*
- les voies communales modifiées par le PLU*
- les voies communales désignées par le conseil municipal*

. Après enquête publique, le projet de plan d'alignement est soumis au conseil municipal qui approuve le plan définitif

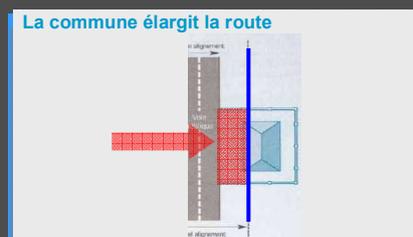
. **Effets du plan d'alignement :**

- . Si le tracé des voies communales affecte des terrains privés non bâtis ils sont immédiatement incorporés au DP sous réserve d'une indemnisation des propriétaires (amiable, ou judiciaire)



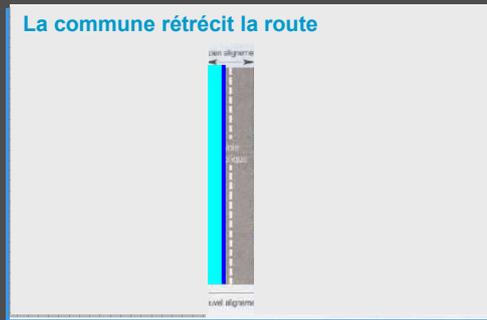
. **Effets du plan d'alignement :**

- . Si le tracé des voies communales affecte des terrains privés bâtis, les immeubles concernés sont frappés d'une servitude de reculement :
 - interdiction de faire des travaux confortatifs, **servitude non confortandi**
 - interdiction de construire des bâtiments supplémentaires, **servitude non aedificandi**



. Effets du plan d'alignement :

- . Lorsque le tracé des voies communales réduit leur emprise, la portion déclassée tombe dans le domaine privé communal, si elle est mise en vente, les riverains disposent d'un droit de préemption



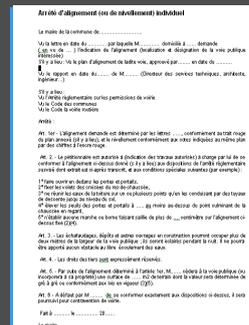
. Alignement individuel :

- . Il a pour objet de délimiter les limites du riverain par rapport à la voie publique

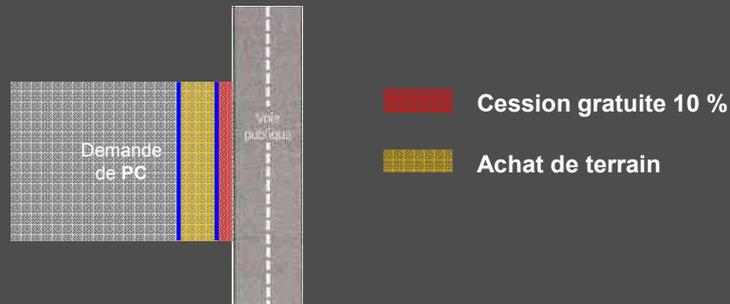
- . Délivré par le Maire, il doit être obtenu avant tous travaux de construction

- . Il est valable 1 an

- . Lorsque n' existe pas de plan d'alignement, l'alignement individuel est délivré sur la base des limites de fait par rapport à la voie publique



. Cessions gratuites de terrain :



- . Elle peut être imposée lors d'une demande de PC en bordure d'une voie communale classée dans le domaine public, le terrain cédé est alors incorporé au domaine public*
- . Elle est exigée lors de la déclaration d'ouverture de chantier*
- . Elle est impossible pour l'élargissement des chemins ruraux*
- . Elle donne lieu à la passation d'un acte notarié*

RÉGIME DU DOMAINE PUBLIC

Le domaine public bénéficie d'une protection particulière à l'égard des tiers :

. Inaliénabilité du DP :

Les biens du domaine public ne peuvent être vendus qu'après désaffectation ou déclassement, ces biens sont insaisissables



. Imprescriptibilité du DP :

La prescription acquisitive est impossible



. Impossibilité d'exproprier le DP :

Sauf au bénéfice de l'État (sans déclassement préalable), ou au bénéfice d'une collectivité (avec déclassement préalable)

et encore :

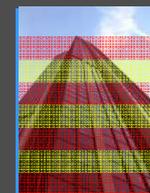
. Impossibilité de constituer des droits réels sur le DP :

- bail emphytéotique (possible pour les services publics ou pour un intérêt public depuis 1988)
- usufruit
- hypothèque
- servitudes



à quelques exceptions près :

- aisanes de voirie (droit d'accès, de vue, de déversement des eaux pluviales, des eaux de sources...) en revanche le riverain doit supporter...
- exceptions législatives : SNCF



Le domaine public est grevé de servitudes administratives :

. **Servitude de pêche :**

3m25 le long des cours d'eau et plans d'eau domaniaux



. **Servitude de passage sur le littoral :**

- 3m de largeur pour les piétons



- servitude transversale d'accès au DP maritime

. **Servitude non aedificandi sur le littoral :**



Le PLU peut élargir cette bande littorale

Le domaine public est protégé contre les occupants sans titre :

. **Procédure judiciaire :**

- par la voie de l'action possessoire
- par voie de référé



. **Procédure administrative :**

- par demande d'expulsion
- par voie de référé



. **Exécution forcée :**

Lorsque la Loi l'autorise



Le domaine public doit être entretenu par l'administration :

. Obligation d'entretien :

Cette obligation d'entretien se double d'une obligation de signalisation



. Responsabilité de la commune :

Elle est retenue en cas de défaut d'entretien normal



. Inscription d'office des dépenses au budget :

Pour les dépenses d'entretien des biens du domaine public (Mairies, salles polyvalentes...)



SÉCURITÉ PUBLIQUE :

. Sûreté et commodité du passage :

. Circulation



. Stationnement



. Eclairage



. Signalisation



SÉCURITÉ PUBLIQUE :

. *Bâtiments communaux :*

. *Notamment parce qu'ils reçoivent du public*



. *Voies communales du DP et chemins ruraux :*

. *Les chemins ruraux ne doivent pas être entretenus sauf si la commune a procédé déjà à un premier entretien*



SÉCURITÉ PUBLIQUE :

. *Immeubles menaçant ruine :*

. *Péril imminent*



Expert
Exécution d'office

. *Péril non-imminent*



Expert
Rapport



Jugement
travaux

SALUBRITÉ PUBLIQUE :

. *Cimetières :*

. *Adoption d'un règlement du cimetière*

. *Contrôle de la conservation
des monuments funéraires*

. *Entretien du cimetière*



RESPONSABILITÉ COMMUNALE

. *Responsabilité pour faute :*

. *Inaction du Maire, constitutive
d'une faute*

. *Décisions illégales, constitutive
d'une faute*



RESPONSABILITÉ COMMUNALE

. *Responsabilité sans faute :*

. A l'égard des tiers qui subissent un **préjudice** à la suite d'une mesure de police



. A l'égard des **collaborateurs occasionnels de service public**



RESPONSABILITÉ COMMUNALE

. *Responsabilité pénale*



RESPONSABILITÉ COMMUNALE

. Assurance des élus :

. *Tout élu doit être assuré par un contrat individuel **actualisé** à chaque fois que son rôle change au sein de la municipalité*

. *Il garantit la responsabilité personnelle de l'élu délégué*

. *La commune ne peut prendre en charge dans son budget le coût de cette assurance qui ne couvre que la **faute détachable** de l'exécution du service public*



UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC

Le domaine public peut être utilisé par tout citoyen :

. Liberté d'utilisation :

le Maire doit veiller à ce que tous les usagers puissent utiliser le DP



. Gratuité d'utilisation :

c'est la règle sauf exceptions (parkings, autoroutes...)



. Égalité d'utilisation :

selon le principe d'égalité des citoyens (salles polyvalentes...)



Le domaine public peut faire l'objet d'utilisations privées :

. Permis de stationnement



. Permissions de voirie

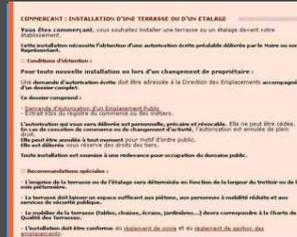
. Contrat d'occupation du domaine public

. Baux emphytéotiques



Permis de stationnement :

. C'est une autorisation précaire et révoquée d'occupation du domaine public sans emprise au sol



. Elle est accordée contre redevance établie selon un tarif fixé par le CM

. L'autorisation est accordée par le Maire et peut être retirée pour tout motif d'intérêt public

Permission de voirie :

. C'est une autorisation précaire et révoquée d'occupation du domaine public avec emprise au sol



. Elle est accordée contre redevance établie selon un tarif fixé par le CM

. L'autorisation est délivrée par le Maire, par le préfet en cas de refus du Maire non motivé par l'intérêt général. Elle peut être retirée pour tout motif d'intérêt public

Contrat d'occupation du domaine public :

- . *C'est un contrat comportant occupation privative du domaine public*
- . *C'est un contrat administratif de caractère précaire*
- . *Le retrait de contrat peut donner lieu à indemnisation, sauf cas de désaffectation de la dépendance domaniale*
- . *Le contrat donne lieu à perception d'un " loyer " :*
 - *taxe si il est établi sur la base d'un tarif*
 - *redevance si il est librement négocié sur la base d'un barème révisable fixé par la collectivité*



Baux emphytéotiques :

- . *Depuis 1988, les collectivités peuvent consentir des baux emphytéotiques portant occupation du domaine public à des personnes privées pour l'accomplissement de missions de service public ou la réalisation d' OIG*

18 → 99 ans

- . *Le bail ne peut porter sur le domaine public routier*
- . *Le titulaire dispose d'un droit réel à long terme*



Redevances prévues par la Loi :

- . Occupation du domaine public par EDF
- . Occupation du domaine public par GDF
- . Occupation du domaine public par les télécom

Occupation du domaine public par EDF :



REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR L'ELECTRICITE EN 2012

Pour 2012, les redevances pour occupation du domaine public par les ouvrages de transport et de distribution d'électricité, à verser aux communes et aux départements, peuvent augmenter de 2,85 % par rapport à 2011.

La redevance maximale applicable aux communes dont la population est inférieure ou égale à 2000 habitants est de 188,60 euros en 2012. Le montant de la redevance pouvant être mis en recouvrement, pour ces communes est donc égal à 189 € au titre de cette année, conformément à l'article L. 2322-4 du Code général de la propriété des personnes publiques qui prévoit que le montant de la redevance doit être arrondi à l'euro le plus proche (la fraction d'euro égale à 0,50 étant comptée pour 1 euro).



Pour les communes dont la population est supérieure à 2 000 habitants, ainsi que pour les départements, le plafond de la redevance est déterminé suivant les formules de calcul mentionnées respectivement aux articles R2333-105 et R 3333-4 du code général des collectivités territoriales, le résultat ainsi obtenu étant ensuite multiplié par 1,2327. Le montant effectivement mis en recouvrement se voit aussi appliquer la règle de l'arrondi précitée.

PR = (0,183 P - 213) euros pour les communes dont la population est supérieure à 2 000 habitants et inférieure ou égale à 5 000 habitants ;

PR = (0,381 P - 1 204) euros pour les communes dont la population est supérieure à 5 000 habitants et inférieure ou égale à 20 000 habitants ;

PR = (0,534 P - 4 253) euros pour les communes dont la population est supérieure à 20 000 habitants et inférieure ou égale à 100 000 habitants ;

PR = (0,686 P - 19 498) euros pour les communes dont la population est supérieure à 100 000 habitants,

Ainsi pour une commune de 2821 h :

$((0,183 \times 2821) - 213) \times 1,2327$ pour l'année 2012 = 636,37 €

Occupation du domaine public par GDF :

REDEVANCE D'OCCUPATION "GAZ" POUR 2012

Un décret du 25 avril 2007 prévoit la revalorisation de la redevance d'occupation des domaines publics communaux et départementaux par les réseaux de transport, de distribution et par les canalisations particulières de gaz. Le décret précité retient une formule de calcul, identique quelle que soit la nature, d'une part du réseau occupant le domaine public, d'autre part de la collectivité bénéficiaire. Sont donc soumis à redevance selon une même formule de calcul, les réseaux de transport et de distribution publique de gaz.

Ainsi, la redevance maximale due chaque année pour l'occupation du domaine public communal ou départemental, par les ouvrages de transport et de distribution et par les canalisations particulières de gaz, est égale à :

$$PR = (0,035 \text{ euros} \times L) + 100 \text{ euros}$$

Où PR correspond au plafond de la redevance, L représente la longueur en mètres des canalisations situées sur le domaine public, et 100 euros un terme fixe.

Une formule d'indexation automatique permet de faire évoluer les redevances, au 1er janvier de chaque année, proportionnellement à l'évolution de l'index ingénierie ou de tout autre index qui viendrait lui être substitué.

Au 1er janvier 2012, l'index ingénierie connu était celui de décembre 2011 et s'établissait à 820,30 à comparer à celui de septembre 2010 égal à 797,6 soit une évolution de 2,85 %.

Au titre de l'année 2012, le montant de la redevance issu de la formule de calcul du décret du 25 avril 2007 doit par conséquent être revalorisé au taux de 11,18 %, afin de tenir compte du taux d'évolution de l'indice ingénierie sur la période 2011/2010 (2,85 %) 2010/2009 (1,80 %), 2009/2008 (0,025 %) et sur celle de 2008/2007 (4,0%) et 2007/2006 (2,07 %).

Toutefois, par souci de simplification, on peut concevoir que la revalorisation porte sur le résultat final issu des formules de calcul; Pour cette année 2012, la collectivité bénéficiaire peut établir le montant plafond de la redevance comme suit (longueur L exprimée en mètres) :

$$PR_{2012} = [(0,035 \text{ euros} \times L) + 100 \text{ euros}] \times 1,1118.$$

Occupation du domaine public par les TÉLÉCOM :

REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR LES TELECOMMUNICATIONS EN 2012

PLAFONDS DE REDEVANCE D'OCCUPATION POUR LES TELECOMMUNICATIONS 2012



Le Conseil d'Etat (21 mars 2003, Sipperec) ayant annulé la règle de calcul de la redevance d'occupation du domaine public routier établie par le décret n° 97-683 du 30 mai 1997, un nouveau décret (n°2005-1676 du 27 décembre 2005) applicable à partir de 2006 a été publié. Il introduit quelques innovations.

Le conseil municipal doit, soit fixer au début de chaque année le montant des redevances dues pour l'année à venir, soit prévoir dans une même délibération les montants retenus pour l'année à venir et les modalités de calcul de leurs revalorisations ultérieures (cf. modalités de calcul de la revalorisation ci-après).

SUR LE DOMAINE PUBLIC ROUTIER ET NON ROUTIER COMMUNAL

Montants "plafonds" des redevances dues pour l'année 2012

	Artères * (en €/km)		Installations radioélectriques (pylônes, antenne de téléphonie mobile, armoire technique)	Autres install. (cabine tél, sous répartiteur) (€/m ²)
	Souterrain	Aérien		
Domaine public routier communal	38,68	51,58	Non plafonné	25,79
Domaine public non routier communal	1 289,45	1 289,45	Non plafonné	838,14
POUR INFORMATION : AUTRES DOMAINES POSSIBLES				
Autoroutier	386,83	51,58	Non plafonné	25,79
Fluvial	1 289,45	1 289,45	Non plafonné	838,14
Ferroviaire	3 868,35	3 868,35	Non plafonné	838,14
Maritime	Non plafonné			

* On entend par artère : dans le cas d'une utilisation du sol ou du sous sol, un fourreau contenant ou non des câbles, ou un câble en pleine

DOMMAGES AU DOMAINE PUBLIC

Les atteintes au domaine public font l'objet de contraventions au titre de la police de la conservation du DP :

. **Contraventions de voirie routière :**

- elles s'appliquent à toute atteinte à l'intégrité du domaine public routier (5ème classe, 1500 €)
- un procès-verbal est dressé par le garde champêtre, ou l'agent de police municipale pour les voies communales dans la zone agglomérée, par la DDTM ou le CG pour les autres voies
- ces contraventions relèvent du **Tribunal de police**

. **Contraventions de grande voirie :**

- elles s'appliquent à toute atteinte à l'intégrité du domaine public autre que routier (rejet d'eaux polluées, constructions privées sur DP...)
- un procès-verbal est dressé par la police municipale, gendarmerie ou la DDTM
- ces contraventions relèvent du **Tribunal administratif**

* CFMEL

Sanctions applicables :

. **Amende :**

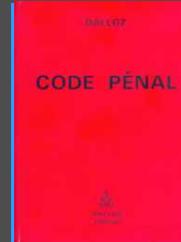
Qui doit être prévue par un texte

. **Réparation du dommage causé :**

Le contrevenant remet lui-même les lieux en l'état, ou l'administration y procède à ses frais

. **Paiement des frais de procès-verbal :**

- soit en plus de l'amende et de la remise en état
- soit comme peine unique si une amende n'est pas prévue et qu'aucun dommage n'a été causé



* CFMEL

. **Contributions spéciales :**

. Le conseil municipal peut décider d'instaurer le principe des contributions spéciales pour les dégradations subies par la voirie communale

. Elles sont employées pour réparer l'usure anormale des voies du fait de l'activité des entreprises

. La commune doit évaluer le coût des travaux de réparation et proposer un accord amiable à l'entreprise qui peut s'acquitter de la contribution en argent ou en nature

. En cas de refus, le Maire saisit le tribunal administratif en justifiant :

- qu'il a engagé les pourparlers avant la fin de l'année suivant celle où se sont produites les dégradations
- qu'il présente bien sa demande avant la fin de l'année suivant celle de l'échec de l'accord amiable

. Ces contributions spéciales peuvent être contractualisées annuellement

DOMAINE PRIVÉ

Les biens qui appartiennent au domaine privé sont aussi la propriété de tous les administrés

• Ils doivent être gérés dans l'intérêt commun



• Ils ne doivent pas être confondus avec des biens mis à la libre utilisation des habitants, mais appartenant à des particuliers (voies privées ouvertes à la circulation publique)



CONSISTANCE DU DOMAINE PRIVÉ

Le domaine privé comprend :

. Les biens **non** affectés à l'usage direct du public, ou d'un d'un service public



. Certains biens affectés à l'usage du public mais n'appartenant pas au DP



. Certains biens affectés à un service public mais sans aménagement spécial

INCORPORATION AU DOMAINE PRIVÉ

Les biens qui entrent dans le domaine privé
proviennent :

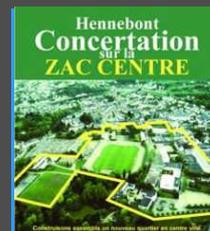
. *D'une désaffectation du domaine public*



. *D'acquisitions de droit privé*



. *D'acquisitions spéciales*



Désaffectation :

- . L'autorité compétente pour affecter le bien est aussi compétente pour le désaffecter
- . C'est une délibération du conseil municipal, sauf pour les services publics municipaux si le Maire est délégué
- . La désaffectation, ou déclassement de fait existe dès lors que les conditions d'appartenance au domaine public ne sont plus réunies
- . L'abandon de l'usage public peut aussi entraîner la sortie du domaine public (Cour de cassation)



Acquisitions de droit privé :

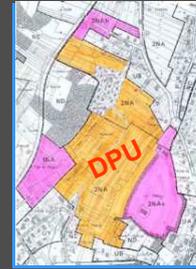
- . Le conseil municipal délibère sur le principe
- . Expertise de la valeur de l'immeuble
- . Consultation du service des domaines pour les acquisitions de plus de **75 000 €**, ou prise à bail de plus de **12 000 €**
- . Passation de l'acte en la forme notariée, ou administrative
- . Le notaire peut être un élu de la commune



Acquisitions spéciales :

. Les modes d'acquisition spéciales sont :

- la préemption : ZAD, DPU, ENSD



- l'expropriation



- les biens vacants et sans maître



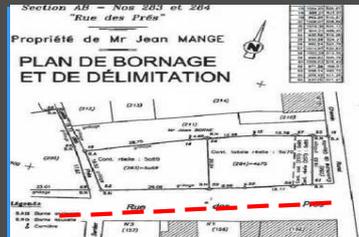
- les cessions gratuites d'espaces boisés classés des PLU



- les terrains en état d'abandon manifeste

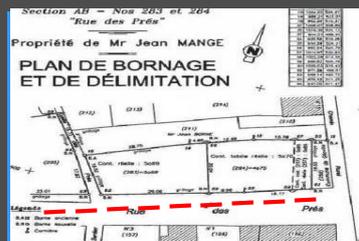
DÉLIMITATION DU DOMAINE PRIVÉ

La délimitation du domaine privé s'opère par le bornage amiable :



- . Après arpentage sera dressé un PV de bornage amiable, déposé chez un notaire et publié à la conservation des hypothèques
- . Des bornes sont posées au ras du sol... à notre époque
- . Les frais sont réglés en commun (762 € / 1524 €, 305 € d'acte notarié)

ou judiciaire :



- . Après arpentage sera dressé un PV de bornage judiciaire, approuvé par jugement du tribunal d'instance, de grande instance en cas de contestation sérieuse
- . Des bornes sont posées au ras du sol
- . Les frais sont réglés en commun, si le tribunal le décide, réglés par le propriétaire ayant perdu le procès

RÉGIME DU DOMAINE PRIVÉ

Le domaine privé bénéficie d'une législation particulière à l'égard des tiers :

. **Aliénabilité du DP :**

les biens du domaine privé peuvent être vendus librement

10 ans (bonne foi) / 30 ans



. **Prescriptibilité du DP :**

la prescription acquisitive est possible

. **Cessions amiables à titre gratuit :**

elles sont autorisées pour des motifs d'intérêt général lorsqu'elles comportent des contreparties suffisantes

. **Aliénation des chemins ruraux :**

ils ne peuvent être aliénés lorsqu'ils servent encore de voie de passage, ou lorsqu'ils font encore l'objet d'actes de surveillance de la part de la commune

Le domaine privé est aliéné selon les règles du droit privé :

. L'aliénation des biens doit suivre la procédure suivante :

- . L'aliénation ne peut s'opérer que sur décision du conseil municipal, ou du Maire délégué jusqu'à **4600 €** (biens mobiliers)
- . La vente peut avoir lieu sous n'importe quelle forme
- . La consultation du service des domaines n'est plus obligatoire pour les communes de **moins** de 2000 habitants, obligatoire pour les **plus** de 2000 habitants
- . Les communes de **plus** de 2000 habitants doivent délibérer chaque année sur le bilan des acquisitions et cessions opérées sur leur territoire, ce bilan est annexé au compte administratif
- . Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers doivent faire l'objet d'une délibération motivée, après avis des domaines (1 mois), sur les conditions et caractéristiques de la vente

Pour les communes de plus de 3500 habitants :

. L'aliénation des biens doit suivre la procédure suivante :

- . Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont inscrits sur un tableau récapitulatif annexé au compte administratif qui précise :
 - la nature du bien
 - sa localisation
 - l'origine de propriété
 - les conditions de la cession
 - l'identité du cédant et du cessionnaire

* CFMEL

Le domaine privé est géré selon les règles du droit privé :

. *La gestion des biens suit les procédures contractuelles :*

. *Les contrats de location d'immeubles sont des contrats de droit privé :*

- *bail à usage d'habitation*
- *bail à usage d'habitation et professionnel*
- *bail commercial*

Lorsque ces contrats contiennent des clauses exorbitantes de droit de droit commun ils sont jugés comme contrats administratifs

* CFMEL

UTILISATION DU DOMAINE PRIVÉ

Le domaine privé peut faire l'objet d'utilisations publiques ou privatives :

- . *Affectation aux services publics*
- . *Contrats de location du domaine privé*
- . *Concessions de logement aux agents publics*
- . *Biens communaux*

Affectation aux services publics :

- . *C'est notamment le cas de l'affectation de bâtiments communaux aux services publics de l'État*
- . *Ou d'affectation interne pour le compte de la commune*
- . *Ou d'un contrat administratif*



Contrats de location du domaine privé :

. Les collectivités peuvent louer leur domaine privé par contrat de location de droit commun, la ville de Paris était propriétaire en 1996 de :

- 5120 ha
- 10450 immeubles
- 150 000 appartements

. Ceux-ci sont loué par contrat de location de droit privé sur décision du conseil municipal

. Lorsque le contrat comprend des clauses exorbitantes de droit commun, ou suppose l'exécution d'un service public (cinéma municipal) c'est un contrat administratif

Contrats de location du domaine privé

. Les collectivités peuvent louer leur domaine privé par d'autres contrats :

. Autorisation d'occupation unilatérale

. Baux ruraux

. Baux emphytéotiques

. Baux de chasse et de pêche

. Contrats d'occupation précaire du domaine privé



SEANCE N°6 - L'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE

SOMMAIRE

I. L'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PRIVÉ	3
A. DES CONTRATS DE DROIT PRIVÉ PAR NATURE	3
Cf. Décret, 5 mars 2008 (tel. commenté) C. Cass. des assurances	3
Cf. Décr. 28 décembre 2005, Syndicat intercommunal à vocations unique de Sures	4
B. L'APPARTIENNEMENT DE CRITÈRES CARACTÉRISANT LES CONTRATS ADMINISTRATIFS	5
F.C., 12 janvier 1996, Mairie	5
F.C., 7 octobre 1992, Cours académique de Nancy-Metz	5

Concessions de logements aux agents publics :

. *Les logements peuvent être concédés par :*

- *nécessité absolue de service*
- *utilité de service*



. *Les concessions faites par nécessité absolue de service emportent la fourniture gratuite de l'électricité, eau, gaz, chauffage*

. *Les concessions faites par utilité de service sont soumises au paiement d'une redevance*

Biens communaux :

. *Ce sont des terres appartenant à la municipalité mises à disposition de tous les habitants à fin de pâturage*

. *La mise à disposition peut être individuelle, par lot : " part ménagère "*



. *Lorsque les communaux concernent une forêt communale soumise au régime forestier, les coupes de bois (affouage) sont partagées par :*

- feu
- moitié par feu, moitié par tête d'habitant
- tête d'habitant ayant domicile réel dans la commune

DOMMAGES AU DOMAINE PRIVÉ

Compétence de la juridiction judiciaire :

. Les litiges concernant le domaine privé de la commune sont de la compétence des tribunaux judiciaires :

- troubles de voisinage (décharge publique sur domaine privé)*
- incendie dans un immeuble du domaine privé*
- défaut d'entretien d'immeuble*
- éboulement de terrains*
- chute d'arbres*
- incendies de forêts*
- dégâts de récoltes*
- défaut de clôture présentant un danger*

. Par détermination de la Loi : baux ruraux, baux de pêche

Compétence de la juridiction administrative :

. *Sont de la compétence du juge administratif les :*

- *décisions réglementaires prises pour la gestion du domaine privé*
- *actes d'aliénations de ce domaine*
- *décisions de donner ou non à bail*
- *actes d'affectation*
- *baux qui comportent des clauses exorbitantes du droit commun, ou l'exécution du service public*
- *travaux sur le domaine privé qui sont des travaux publics*

COURS D'EAU

Les cours d'eau se divisent en deux catégories :

COURS D'EAU DOMANIAUX → DOMAINE PUBLIC
"Droit Public"

COURS D'EAU NON DOMANIAUX → DOMAINE PRIVÉ
"Droit privé"

Les cours d'eau domaniaux :

. *Le lit et l'eau appartiennent à l'État ou aux communes*

. *Ils sont classés dans le domaine public fluvial*

. *Ils sont inaliénables et imprescriptibles*

. *Ils sont grevés d'une servitude de pêche, halage, marchepied de 3m25 sur les berges*



Les cours d'eau non domaniaux :

. *Le lit appartient aux riverains jusqu'à la moitié*

. *Le riverain possède le droit :*

- *d'user de l'eau*
- *d'extraire des matériaux*
- *de pêche*
- *de chasse*
- *de se clore (sous réserve du libre écoulement de l'eau)*



mais doit :

- *entretenir le cours d'eau (police des cours d'eau non domaniaux de la compétence du Préfet)*
- *les communes peuvent les entretenir au nom de l'intérêt général*

L'accès aux cours d'eau non domaniaux :

. *Accès à l'eau à condition que le propriétaire l'autorise, ou qu'existe une voie publique*

. *Accès aux berges dans les mêmes conditions*

. *La navigation peut être interdite par le propriétaire, qui a le droit de se clore, mais pas l'accostage sur berge*



. *La servitude des pêcheurs n'existe pas sauf lorsque le propriétaire a bénéficié de subventions publiques, ou a passé un accord avec une société de pêche*

. *Les baignades ne peuvent être interdites mais l'accès aux berges peut l'être*