

ESPACE

infos

Lettre d'information du CFMEL

n°54 • Mars 2013



Sommaire

DOSSIER DU MOIS
LES SERVITUDES PRIVÉES ET LA
COMMUNE

1-3

FORUM / EN BREF

4

JURISPRUDENCES

5

QUESTIONS - REPONSES

6-7

TEXTES OFFICIELS

8-9

Les servitudes privées sont des obligations qui découlent de la loi ou de situations naturelles qui pèsent sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre (fonds dominant), selon la définition légale de l'article 639 du code civil.

Ces servitudes s'établissent par la loi ou par convention pour permettre notamment d'éviter l'enclavement des propriétés privées et de permettre l'installation de réseaux collectifs, ou de réaliser des opérations immobilières complexes.

Les servitudes privées qui s'acquièrent et se règlent entre voisins, ne concernent pas les communes en principe.

Cette affirmation juridique ne se vérifie pas en pratique dans plusieurs hypothèses : en cas de litige lorsque les particuliers se retournent tout naturellement vers le maire pour trouver une solution à la marge de la gestion communale (1), à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme alors que la commune doit s'interroger sur l'existence de servitudes privées (2) et enfin lorsque des servitudes conventionnelles s'établissent sur le domaine public (3).

Le dossier du mois offre un panorama plutôt original de ces servitudes privées qui interfèrent avec la sphère communale.

1 - LES SERVITUDES PRIVÉES EN MARGE DE LA SPHÈRE COMMUNALE

Il s'agit de servitudes privées qui interviennent en marge de la gestion communale et dont l'existence juridique influe sur l'action et les compétences de la commune.

1.1 - Les servitudes d'écoulement et d'usage des eaux

Les articles 640 et 641 du droit civil réglementent cette servitude :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Un propriétaire ne peut pas aggraver ou entraver l'écoulement naturel des eaux sur un fond inférieur.

Un propriétaire privé qui subit des dommages du fait de la captation et de la redirection des eaux par un propriétaire voisin, peut engager sa responsabilité civile.

Par conséquent, un propriétaire ne peut détourner, aggraver ou empêcher le ruissellement des eaux sur la propriété de ses voisins.



Dossier du mois

Cependant, il lui est possible pour assainir ou drainer son fonds d'évacuer les eaux par une canalisation souterraine ou par une voie d'écoulement à ciel ouvert contre indemnité.

Les propriétaires des fonds traversés ou des fonds voisins ont la faculté de se servir des travaux ainsi effectués dans le cadre d'une servitude à condition d'en supporter les frais à proportion de la valeur des travaux dont ils profitent.

Par ailleurs, les propriétaires de fonds riverains d'une voie publique jouissent d'aisances de voirie, qui bénéficient d'une protection juridique spéciale et constituent des charges de voisinage au profit des immeubles riverains.

En ce qui concerne le droit d'écoulement des eaux, il est reconnu aux propriétaires riverains des voies publiques le droit, en application de l'article 640 du code civil, d'y déverser les eaux pluviales et les eaux des sources qui s'écoulent naturellement de leurs fonds.

A contrario, en cas de ruissellement des eaux pluviales, recueillies sur la voie, après les propriétés riveraines, il appartient au maire, en vertu des dispositions de l'article L 2122-21 du CGCT, de pourvoir aux mesures relatives à la voirie communale et notamment celles devant permettre d'assurer l'écoulement des eaux de la chaussée par la création, si nécessaire, de tout ouvrage susceptible de concourir à leur évacuation (fosse, caniveau, buse d'égout).

Il revient en conséquence aux maires de veiller à ce que la réalisation de travaux sur les voies communales n'apporte pas de perturbation anormale au droit d'accès des riverains. (Réponse ministérielle n° 457 - JO AN du 15.1.1993, p. 4063)

De plus, il convient de rappeler que la commune, en tant que gestionnaire du réseau pluvial est compétente pour la pose de canalisations publiques au moyen d'une procédure d'expropriation, d'un accord amiable des propriétaires privés ou d'une servitude d'utilité publique sur les propriétés privées, sur le fondement des articles L 152-1 et R 151-1 et suivants du Code rural. (CE, 8 mars 2002, commune d'Arlos, n° 231843, confirmé par TC, 17 décembre 2007, commune d'Etaples-sur-Mer, n° C3586).

Dans l'hypothèse où un propriétaire aggrave l'écoulement des eaux sur la voie publique, le

maire doit intervenir pour le mettre en demeure de régulariser la situation. Une solution médiane pourra être envisagée : la commune peut réaliser des travaux sur la voie publique et lui demander d'y participer par une offre de concours.

1.2 - Les servitudes de passage

Il existe deux types de servitudes de passage : la servitude légale pour les propriétés enclavées et la servitude conventionnelle établie par accord de deux propriétaires.

La servitude légale est prévue par l'article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Cette servitude de passage vaut également pour les canalisations souterraines indispensables à l'utilisation normale du fonds enclavé et aux passages aériens, selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation.

L'emplacement et la largeur du passage sera établi en fonction des lieux : du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Cependant, d'autres prescriptions sont envisageables par accord des parties ou par décision judiciaire pour choisir le passage le moins dommageable pour le fonds servant.

La jurisprudence impose aujourd'hui de prendre en compte, pour déterminer le tracé du passage, les contraintes inhérentes au droit de l'urbanisme et de l'environnement.

Dans un arrêt du 5 septembre 2012, la Cour de cassation a cassé la position d'une cour d'appel qui avait choisi le tracé le moins dommageable alors que la parcelle était située en ZPPAUP, sans rechercher si l'assiette de la servitude était rendue compatible avec les contraintes urbanistiques et environnementales prescrites dans la zone (Cass, Ch. Civ 3, 05/09/2012, n° 11-22.276).

Concernant la largeur du passage, elle est fixée en tenant compte des usages locaux entre 5 et 6 mètres en règle générale.

Le titulaire de la servitude de passage ne peut en aucun cas décider de changements sur son fonds ou le fonds servant qui serait susceptible d'aggraver cette servitude, conformément à l'article 702 du code civil.

Il est également redevable d'une indemnité calculée en fonction des dommages causés au fonds servant.

2 - LES SERVITUDES PRIVÉES DANS LA SPHÈRE DE L'URBANISME

La légalité du projet soumis à permis de construire s'apprécie au regard de sa conformité aux règles d'urbanisme; et aux autres règles relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol qui concernent la protection du patrimoine architectural, la sécurité...

La jurisprudence a posé le principe selon lequel l'instruction du permis de construire n'assure pas le contrôle des dispositions étrangères à la réglementation d'urbanisme (code rural...) et qui n'ont pas été reprises par les dispositions d'urbanisme applicables (CE, 24 févr. 1995, Cne de Coucourde c/ Costa, n° 108212).

Le permis de construire ne sanctionne pas toutes les règles auxquelles le constructeur est soumis. Ainsi, le permis de construire, toujours délivré sous réserve du droit des tiers, ignore les règles de droit privé en principe.

Autrement dit, il appartient au bénéficiaire d'un permis de construire de faire personnellement son affaire de toute question d'ordre civil - dont relève le régime des servitudes privées - et que l'administration chargée de l'urbanisme n'a pas à connaître.

Par conséquent, toute personne qui estimerait que le projet porte atteinte au droit de propriété, à l'existence d'une servitude ou à toute autre règle de droit privé doit faire valoir ses prétentions devant le juge civil.

A ce titre, le permis de construire ne sanctionne pas le respect des servitudes de voisinage légales ou conventionnelles, qu'elles soient de bornage, de passage, de vue ; ou qu'elles concernent la mitoyenneté ou encore l'écoulement des eaux pluviales.

Cependant, cette indépendance des législations connaît deux atténuations, pour lesquelles l'existence de servitudes influe sur la délivrance et la régularité des autorisations d'urbanisme :

Dossier du mois

- La servitude de « cours communes » :

L'article L 471-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de règles de distances de séparation des constructions imposant une interdiction de bâtir sur le terrain voisin ou de ne pas dépasser une certaine hauteur, prévues par le document d'urbanisme, le pétitionnaire peut solliciter du juge judiciaire qu'il impose cette servitude dite de « cours communes » pour lui garantir la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme est venue sortir cette possibilité du strict champ du droit de l'urbanisme et l'ouvrant aux cas où la servitude de cour commune n'est pas mentionnée dans le document d'urbanisme applicable et même en l'absence de document d'urbanisme.

- La servitude de passage :

Au titre d'une demande d'autorisation de construire sur un terrain enclavé, l'existence de servitudes de passage s'impose puisque le maire doit vérifier que le projet soumis à autorisation possède des accès suffisants conformément à l'article R115-5 du code de l'urbanisme.

De plus, il lui appartient de vérifier la conformité du projet aux règles d'accès à la voirie prévues dans le document d'urbanisme, le cas échéant, et que l'implantation et les caractéristiques du projet ne présentent pas de difficultés d'accès en terme de sécurité.

Enfin, le maire peut être tenu de vérifier l'existence d'un titre créant une servitude de passage (titre notarié ou convention), selon la jurisprudence ; sans pour autant aller jusqu'à en vérifier l'exactitude (CE 9 mai 2012, req n° 335932).

3 - LES SERVITUDES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Par principe, le domaine public est incessible et imprescriptible. Le juge administratif n'admet pas la constitution d'une servitude sur le domaine public, à quelques exceptions près ...

En effet, la jurisprudence administrative admet, depuis longtemps, la possibilité de maintenir une servitude conventionnelle grevant un bien appartenant à une commune avant son

incorporation au domaine public, à condition que l'exercice de cette servitude ne soit pas incompatible avec la nouvelle affectation du domaine (CE 11 mai 1959, arrêt Dauphin, Lebon 294).

Dans l'hypothèse où la nouvelle affectation du bien incorporé au domaine public entrave l'exercice la servitude sans être incompatible, le titulaire ne peut pas demander à continuer d'en bénéficier. Il peut simplement faire valoir un défaut de jouissance et solliciter une indemnité. Si une incompatibilité entre la servitude et la nouvelle affectation du domaine apparaît en revanche, aucune indemnisation n'est envisageable et la servitude encourt la nullité (CE 22 avril 1960, arrêt Berthier, Lebon. 264).

Pour contourner cette jurisprudence, des règlements particuliers prévoyaient la possibilité de déclasser en volume des biens restants ainsi dans le domaine public et de constituer des servitudes conventionnelles sur ces volumes déclassés. Des décrets particuliers en matière de travaux publics ont ainsi permis la réalisation d'opérations complexes comme la construction de gares ferroviaires et l'installation de travaux électriques.

Lors de l'entrée en vigueur du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) en octobre 2006, le législateur a souhaité sécuriser ce type d'opérations immobilières complexes en permettant de conserver les divisions en volume du domaine public et la coexistence des propriétés privées et publiques.

Ils ont donc pris une position innovante par rapport à la jurisprudence de principe du Conseil d'Etat, en favorisant une vision plus fonctionnelle du domaine public.

Désormais, l'article L 2122-4 du CGCT prévoit que : « Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

Les servitudes conventionnelles, c'est-à-dire consenties entre les parties, sont légales sur le domaine public, toujours à condition que leur utilité soit compatible avec l'affectation du domaine.

L'article 690 du code civil dispose que la servitude s'acquiert par titre ou par la possession de trente ans.

En matière de servitude conventionnelle, un titre écrit indiquant le fonds dominant et le fonds servant est nécessaire.

C'est le conseil municipal qui est compétent en matière de gestion du domaine public et qui doit approuver la servitude conventionnelle.

Le CG3P n'impose pas d'obligation d'établir un acte notarié et de le publier au Bureau des Hypothèques.

Cependant, depuis la réforme de la publicité foncière, les actes portant création de droits réels sur le domaine public de l'Etat sont soumis à publicité au Bureau des Hypothèques (art.28 1° du décret 55-22 du 4 janvier 1955).

Aussi par précaution juridique, les communes ont intérêt à procéder à cette formalité. Il est également utile de recourir à géomètre expert pour délimiter l'emprise de la servitude et procéder aux modifications cadastrales, le cas échéant.

Concernant le versement d'une indemnité au profit du domaine public c'est-à-dire le fonds servant, là encore le CG3P n'a rien prévu.

Il est nécessaire de l'évaluer au vu de l'importance du projet en tenant compte de la privation éventuelle de jouissance, découlant de la servitude.

Une servitude en tréfonds pour une canalisation ou des réseaux privés sous la voirie publique ou une parcelle communale relevant du domaine public, peut bénéficier de la gratuité ou du versement d'une indemnité symbolique.

Cependant, la privation de jouissance le temps des travaux sur les réseaux (pour la pose ou l'entretien) justifie une indemnisation. Dans ce cas, il est possible pour la collectivité de réclamer une redevance d'occupation temporaire de son domaine public, sur le fondement de l'article L 2125-5 du CG3P.

Sophie VAN MIGOM,
juriste au CFMEL.

Forum En bref . . .

RÉUNION D'INFORMATION

Le mardi 16 avril 2013
de 8h45 à 12h30.

M. Jacques Péliissard , Président de
l'association des maires de France

et

M. Christian Bilhac, Président
de l'association des maires du
département de l'Hérault,

vous invitent à participer à une
réunion d'information sur le thème :

« L'ORGANISATION DE
MANIFESTATIONS SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE ».

le mardi 16 avril 2013 de 8h45 à
12h30 (café d'accueil à 8h30 et
buffet déjeunatoire à 12h30)
à l'amphithéâtre de pierresvives
à Montpellier
(907 rue du Professeur Blayac).

Programme : réglementation et
responsabilités de la commune,
droits d'auteurs et relations avec la
SACEM, alcool et comportements,
alcool et sécurité routière,
organisation de la prévention,
accidentalité et constats de
pratiques locales, témoignages
d'élus ...

Renseignements et inscriptions au
CFMEL auprès de M. BONNAUD ou
de Mme MOKRANI
au 04-67-67-60-06

DISPOSITIONS ELECTORALES

Alors que le projet de loi relatif à l'élection des conseillers départementaux, des conseillers municipaux et des conseillers intercommunaux et modifiant le calendrier électoral est en cours d'adoption et doit déterminer le seuil au-delà duquel les conseillers communautaires seront élus au suffrage universel direct au scrutin de liste paritaire, la loi du 16 décembre 2010 a d'ores et déjà assoupli les règles de désignations des conseillers communautaires.

Avant le 30 juin 2013, toutes les communes doivent tirer les conséquences de ces dispositions pour définir la future composition du conseil communautaire, que les conseillers soient élus ou désignés.

La composition est fixée par l'article L.5211-6-1 du CGCT en référence à la population et répartie à la proportionnelle à la plus forte moyenne. Pour les communes de moins de 3 500 habitants : 16 conseillers ; de 3 500 à 4 999 habitants : 18 conseillers ; de 5 000 à 9 999 habitants : 22 conseillers etc... .

Ce nombre peut être augmenté de 25% par accord des communes à la majorité qualifiée, en respectant le critère population et les règles selon lesquelles chaque commune dispose d'un représentant et aucune commune ne peut disposer de plus de la moitié des sièges.

La population à prendre en compte est la population municipale authentifiée au 1er janvier 2013.

Le Préfet en prendra acte par arrêté avant le 30 septembre 2013.

La règle de désignation des suppléants est également modifiée puisque seules les communes disposant d'un seul siège devront désigner un suppléant de sexe différent du titulaire dans les conditions de l'article L.2122-7 et de l'article L.5211-6 du CGCT (scrutin à 2 ou 3 tours).

Enfin, le nombre de vice président ne peut excéder 20% des effectifs, sauf accord à la majorité qualifiée le portant à 30%, dans les limites de 15 vice-présidents maximum et de 4 vice-présidents minimum. Le montant de l'enveloppe des indemnités de fonction reste le même.

[Art. 86 II de la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 portant réforme des collectivités.](#)

[Art.1 de la loi n° 2012-1561 du 31 décembre 2012 relative à la représentation communale dans les communautés de communes et d'agglomération.](#)

[Note du Préfet de l'Hérault relative au renouvellement de la composition des conseillers communautaires dans la perspective des prochaines élections municipales du 8 mars 2013.](#)

[Les risques du financement de la campagne électorale des municipales 2014](#)

Dans la perspective des élections municipales de mars 2014, les candidats, mais aussi les communes et les EPCI, sont soumis à des restrictions prévues par le code électoral.

Depuis le 1er mars 2013, certaines interdictions en matière de financement s'appliquent. A compter du 1er septembre, des interdictions en matière de communication entrent en vigueur.

Vous pouvez retrouver toutes ces informations sur notre site : www.cfmel.fr (rubrique actualités).

Jurisprudences

DOMAINE PRIVÉ

UN CHEMIN RURAL NE PEUT ÊTRE VENDU PAR LA COMMUNE QUE S'IL A CESSÉ D'ÊTRE AFFECTÉ À L'USAGE DU PUBLIC.

CE, 3 déc. 2012, req. n° 344407, M. et Mme LOBERT,
req n° 2012-028212.

Vu le pourvoi et le mémoire complémentaire, enregistrés les 18 novembre 2010 et 9 février 2011 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. et Mme B, demeurant ... ; ils demandent au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 09NT02354 du 8 octobre 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Nantes, faisant droit à la requête de la commune de Brain-sur-Allonnes, a annulé le jugement n° 064371 du 17 août 2009 du tribunal administratif de Nantes et rejeté leur demande tendant à l'annulation de la délibération par laquelle le conseil municipal de Brain-sur-Allonnes du 25 juillet 2006 avait décidé la cession du chemin rural n° 56 ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter l'appel de la commune ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Brain-sur-Allonnes la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code rural ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Eliane Chemla, Conseiller d'Etat,
- les observations de la SCP Peignot, Garreau, Bauer-Violas avocat de la commune de Brain-sur-Allonnes et de Me Spinosi avocat de M. et Mme B,
- les conclusions de M. Benoît Bohnert, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Peignot, Garreau, Bauer-Violas avocat de la commune de Brain-sur-Allonnes et à Me Spinosi avocat de M. et Mme B ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par délibération du 24 janvier 2006, le conseil municipal de Brain-sur-Allonnes (Maine-et-Loire) a décidé d'engager une procédure d'aliénation du chemin rural n° 56 ; qu'après enquête publique, il a décidé, par délibération du 25 juillet 2006, de procéder à cette aliénation au profit des propriétaires riverains et d'autoriser le maire à signer à cette fin les actes de vente ; que M. et Mme B se pourvoient en cassation contre l'arrêt du 8 octobre 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Nantes a annulé le jugement du 17 août 2009 du tribunal administratif de Nantes et rejeté leur demande tendant à l'annulation de la délibération du 25 juillet 2006 ;

2. Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article L. 161-10 du code rural que la vente d'un chemin rural peut être décidée par le conseil municipal lorsque ce chemin cesse d'être affecté à l'usage du public ; qu'aux termes de l'article L. 161-2 du même code : « L'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale » ; qu'un seul des éléments indicatifs figurant à l'article L. 161-2 du code rural permet de retenir la présomption d'affectation à usage du public ;

3. Considérant qu'après avoir relevé, par une appréciation souveraine non arguée de dénaturation, que le chemin rural n° 56 était d'une longueur limitée, qu'il était devenu une voie sans issue depuis la suppression de la section suivante dans le cadre d'une opération de remembrement et qu'il n'était désormais utilisé que pour accéder à trois propriétés, la cour s'est référée à ces seuls éléments et a écarté les circonstances que la commune avait entretenu le chemin rural en le fauchant et qu'il était en partie revêtu d'un enrobé, pour juger que, malgré ces actes de surveillance et de voirie, il avait cessé d'être affecté à l'usage du public à la date de la délibération contestée ; qu'il résulte de ce qui a été dit plus haut qu'elle a, ce faisant, commis une erreur de droit ; que, par suite et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, M. et Mme B sont fondés à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

4. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Brain-sur-Allonnes la somme de 3 000 euros à verser à M. et Mme B sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; que les dispositions de cet article font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de M. et Mme B, qui ne sont pas, dans la présente instance, la partie perdante ;

DECIDE :

Article 1er : L'arrêt du 8 octobre 2010 de la cour administrative d'appel de Nantes est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Nantes.

Article 3 : La commune de Brain-sur-Allonnes versera 3 000 euros à M. et Mme B au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Brain-sur-Allonnes sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Questions



SÉCURITÉ CIVILE

Le maire peut transférer sa compétence en matière de défense extérieure contre l'incendie vers le président de l'EPCI.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 14/03/2013, p. 874.

Le nouveau cadre législatif de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est fixé, depuis mai 2011, par les articles L. 2213-32 et L. 2215-1 et suivants du code général des collectivités territoriales. Une police administrative spéciale de la DECI, placée sous l'autorité du maire, a été créée et son objet précisé. Un service public de la DECI transférable aux intercommunalités est créé. Les rapports juridiques entre la gestion de la DECI et celle des réseaux d'eau potable sont éclaircis. Enfin, un nouvel alinéa dans l'article L. 5211-9-2 du code précité rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale du maire vers le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Ainsi la DECI peut-elle être totalement transférée à un EPCI à fiscalité propre. Ce mode d'administration de la DECI, encouragé par le Gouvernement, dégagera les maires de nombreuses communes rurales d'une charge dont la maîtrise technique pourrait apparaître complexe. Ainsi, cette activité bénéficiera des capacités de mutualisation, de spécialisation du service et de rationalisation des coûts d'investissement et de fonctionnement qu'offre le cadre intercommunal. Ce cadre législatif sera prochainement détaillé par un décret d'application et par un référentiel contenant des dispositions techniques et une méthode de conception de la DECI, en précisant les rôles respectifs de chacun des niveaux de responsabilité. Sur la question de l'autorité compétente en matière de détermination

des moyens, il doit être précisé que le maire met en place et entretient la DECI sur le territoire de sa commune. Le préfet de département, par ses pouvoirs de police administrative générale, peut, sur son territoire de compétence, préciser les règles techniques applicables par toutes les communes. En l'état, et à défaut d'un support juridique spécifique, ces règles ont pu être annexées au règlement opérationnel prévu à l'article R. 1424-42 du code susmentionné. Enfin, s'agissant de l'avancement des textes, le décret d'application est en instance d'examen par le Conseil d'État. Il a reçu les avis favorables de l'Association des maires de France, de la Conférence nationale des services d'incendie et de secours, du Commissariat à la simplification et de la Commission consultative d'évaluation des normes. Le référentiel national sera diffusé à la suite de la publication de ce décret. Tous les anciens textes relatifs à ce domaine seront abrogés.



SANTÉ PUBLIQUE

Compétence du préfet pour assurer le relogement des occupants d'un immeuble frappé d'un arrêté d'interdiction d'habiter.

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO Sénat le 21/03/2013, p. 954.

La police spéciale de l'insalubrité de l'habitat, définie aux articles L. 1331-22 à L. 1331-31 du code de la santé publique (CSP), relève de l'État. Lorsqu'un immeuble ou un logement présente un danger pour la santé des occupants ou est impropre à l'habitation, il revient au préfet, sur le fondement de ces articles, de prescrire aux propriétaires

les mesures propres à faire cesser cette situation. À cet effet, il peut prescrire dans son arrêté des travaux à effectuer, une interdiction d'habiter ou, le cas échéant, les deux mesures à la fois. Bien qu'il ne soit pas le détenteur de cette police spéciale, le maire est compétent pour intervenir, en amont, dans l'instruction préalable des arrêtés préfectoraux d'insalubrité ou, en aval, dans leur mise en œuvre. En amont, lorsque la commune est dotée d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS), ce service assure l'instruction du dossier qui pourra conduire à un arrêté préfectoral d'insalubrité (articles L. 1333-26 et L. 1422-1 du CSP). Dans le cas contraire, l'instruction est assurée par les services de l'agence régionale de santé (ARS). En aval, si le propriétaire n'a pas effectué les travaux prescrits par l'arrêté, l'autorité compétente pour les réaliser d'office est, en application de l'article L. 1331-29 du CSP, le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet, sous réserve de deux cas dans lesquels le préfet reste seul compétent pour exécuter les mesures qu'il a prescrites : les mesures prévues à l'article L. 1331-24 du CSP destinées à mettre fin à l'utilisation de locaux d'habitation dans des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants ou les mesures d'urgence prises en application de l'article L. 1331-26-1 du CSP. Lorsque l'arrêté est assorti d'une interdiction d'habiter, le maire est également compétent, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction de l'habitation, pour assurer le relogement des occupants à la place du propriétaire défaillant s'il est délégataire de tout ou partie du contingent préfectoral de logements ou si l'immeuble en cause est situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou lorsqu'une opération d'aménagement est engagée à l'initiative de la commune.

Réponses



MARCHÉS PUBLICS

Modalités relatives aux achats inférieurs à 15 000 € HT sans publicité ni mise en concurrence préalable.

Réponse du Ministère chargé du budget publiée au JO Sénat le 07/03/2013, p. 781.

L'article 28-III du code des marchés publics (CMP) dispose que : « le pouvoir adjudicateur peut décider que le marché sera passé sans publicité ni mise en concurrence préalables si son montant estimé est inférieur à 15 000 €. Lorsqu'il fait usage de cette faculté, il veille à choisir une offre répondant de manière pertinente au besoin, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même prestataire lorsqu'il existe une pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre au besoin ». Les marchés en dessous de ce seuil sont dispensés des mesures de publicité et de mise en concurrence imposées par le CMP. Ils n'en restent pas moins dans le champ du code et sont soumis aux principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Les trois règles énoncées à l'article 28-III en garantissent le respect. L'acheteur choisit l'offre répondant de manière pertinente au besoin : il détermine avec précision la nature et l'étendue de ses besoins tout en veillant aux règles relatives à la computation des seuils afin d'éviter de fractionner indûment les procédures. L'acheteur veille à la bonne utilisation des deniers publics. Cet objectif implique que le pouvoir adjudicateur procède à des comparaisons avant d'acheter, au vu, notamment, de catalogues, devis ou prospection. L'acheteur ne doit pas contracter systématiquement avec un même prestataire lorsqu'il existe une

pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre à son besoin. Le décret n° 2011-1853 du 9 décembre 2011 qui a relevé le seuil de dispense de procédure à 15 000 € HT, a pris en compte la décision du Conseil d'État du 10 février 2010, Pérez, en assortissant ce relèvement du seuil de l'obligation pour l'acheteur public d'appliquer cumulativement les trois règles précitées. Le seuil de 15 000 € HT, comme auparavant celui de 4 000 € HT, est aussi le seuil applicable à la forme écrite du contrat (article 11 CMP) et celui de la notification avant tout commencement d'exécution (article 81 CMP). Ce seuil de dispense de procédure a été créé pour permettre de conclure les petits marchés sans formalités, notamment en ce qui concerne les règles de publicité et de mise en concurrence. Cette mesure, attendue par les acheteurs publics et les entreprises, supprime le formalisme, parfois coûteux en temps et en moyens, pesant sur les marchés de très faible montant et à faible enjeu. Pour ces achats, les pouvoirs adjudicateurs ne sont soumis qu'à l'obligation, de bon sens, de veiller à assurer une utilisation optimale des deniers publics, c'est-à-dire d'acheter de manière pertinente en sollicitant, s'il y a lieu, différents prestataires. S'il possède une connaissance suffisante du secteur économique, il peut effectuer son achat sans démarches préalables. S'il ne possède pas de connaissances particulières du secteur économique, l'acheteur doit effectuer son achat comme tout particulier avisé, c'est-à-dire après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons. Une demande de devis à quelques fournisseurs repérés est toujours utile : elle permet, en effet, de mettre en concurrence même de manière sommaire, plusieurs fournisseurs potentiels. Le droit de l'Union européenne fixe les seuils au-dessus desquels la passation des marchés doit faire l'objet d'une procédure formalisée. Il n'existe aucun seuil de dispense de procédure dans les directives sur les procédures de passation des marchés.



URBANISME

Modalités d'application de la Taxe d'aménagement en cas de construction irrégulière.

Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée au JO Sénat le 07/03/2013, p. 807.

En matière de taxe locale d'équipement (TLE), le maître d'ouvrage d'une construction édifiée avant le 1er mars 2012 sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation, est tenu d'acquitter, outre la TLE, une amende d'égal montant (article 1828 du code général des impôts). Le régime de la taxe d'aménagement, qui a remplacé celui de la TLE à compter du 1er mars 2012, prévoit qu'en cas de construction ou d'aménagement sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, le montant de la taxe ou du complément de taxe due est assorti d'une pénalité de 80 % du montant de la taxe (article L. 331-23 du code de l'urbanisme).

Textes officiels

Retrouvez tous les textes officiels sur : [www.cfmel.fr/assistance juridique/journal officiel](http://www.cfmel.fr/assistance_juridique/journal_officiel)

FINANCES

DÉCRET N° 2013-206 DU 11 MARS 2013 RELATIF À LA TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE.
JO DU 13 MARS 2013.

DÉCRET N° 2013-178 DU 27 FÉVRIER 2013 FIXANT LE TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL POUR L'ANNÉE 2013.
JO DU 1ER MARS 2013.

CIRCULAIRE DU 21 MARS 2013 RELATIVE AU RECENSEMENT DES COMMUNES CONNAISSANT DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES PARTICULIÈRES JUSTIFIANT L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE AU TITRE DE L'ANNÉE 2013.
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - NOR : INTB1306979C.

CIRCULAIRE DU 11 MARS 2013 RELATIVE À LA FIXATION DES TAUX D'IMPOSITION DES QUATRE TAXES DIRECTES LOCALES ET DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN 2013.
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DGCL) -
NOR : INTB1304336C

CIRCULAIRE DU 11 MARS 2013 RELATIVE À LA FIXATION DES TAUX D'IMPOSITION DES QUATRE TAXES DIRECTES LOCALES ET DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN 2013 (FASCICULE I : VOTE DES TAUX PAR LES COMMUNES).
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DGCL) -
NOR : INTB1304336C.

CIRCULAIRE DU 11 MARS 2013 RELATIVE À LA FIXATION DES TAUX D'IMPOSITION DES QUATRE TAXES DIRECTES LOCALES ET DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN 2013 (FASCICULE II : VOTE DES TAUX DES EPCI).
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DGCL) -
NOR : INTB1304336C.

CIRCULAIRE DU 11 MARS 2013 RELATIVE À LA FIXATION DES TAUX D'IMPOSITION DES QUATRE TAXES DIRECTES LOCALES ET DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN 2013 (FASCICULE III : FIXATION DU TAUX DE LA TEOM) (MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR (DGCL) -
NOR : INTB1304336C)

CIRCULAIRE DU 7 MARS 2013 INFORMATIONS FISCALES UTILES À LA PRÉPARATION DES BUDGETS PRIMITIFS LOCAUX POUR 2013 .
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - NOR : INTB1303544C.

URBANISME

ARRÊTÉ DU 5 FÉVRIER 2013 RELATIF À L'APPLICATION DES ARTICLES R. 129-12 À R. 129-15 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.
JO DU 14 MARS 2013.

ÉDUCATION

CIRCULAIRE N° 2013-036 DU 20 MARS 2013 RELATIVE AU PROJET ÉDUCATIF TERRITORIAL.
BO ÉDUCATION NATIONALE DU 21 MARS 2013 -
NOR : MENE1306458C.

CIRCULAIRE N° 2013-036 DU 20 MARS 2013 RELATIVE AU PROJET ÉDUCATIF TERRITORIAL (ANNEXE 1 EXEMPLE D'AVANT-PROJET).
BO ÉDUCATION NATIONALE DU 21 MARS 2013 -
NOR : MENE1306458C.

CIRCULAIRE N° 2013-036 DU 20 MARS 2013 RELATIVE AU PROJET ÉDUCATIF TERRITORIAL (ANNEXE 2 EXEMPLE DE PEDT).
BO ÉDUCATION NATIONALE DU 21 MARS 2013 -
MENE1306458C.

CIRCULAIRE N° 2013-036 DU 20 MARS 2013 RELATIVE AU PROJET ÉDUCATIF TERRITORIAL (ANNEXES 3, 4 ET 5).
BO ÉDUCATION NATIONALE DU 21 MARS 2013 -
MENE1306458C.

MARCHÉS PUBLICS

DÉCRET N° 2013-269 DU 29 MARS 2013 RELATIF À LA LUTTE CONTRE LES RETARDS DE PAIEMENT DANS LES CONTRATS DE LA COMMANDE PUBLIQUE.
JO DU 31 MARS 2013.

FUNÉRAIRE

CIRCULAIRE DU 15 MARS 2013 RELATIVE AUX MODÈLES DE DEVIS ET AUX CONTRÔLES DANS LE SECTEUR FUNÉRAIRE.
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR - NOR : INTB1305516C.

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,
Sophie VAN MIGOM, Zohra MOKRANI et
Vincent GUEVARA.

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