

ESPACE

infos

Lettre d'information du CFMEL

n°81 • Septembre 2015



Sommaire

DOSSIER DU MOIS

LES PROCEDURES D'ACQUISITIONS FONCIERES 1-4

LE CFMEL ET VOUS 5

EN BREF 6

JURISPRUDENCE 7

QUESTIONS - REPONSES 8-9

TEXTES OFFICIELS 10-11

INFOS + 12

La réalisation d'un aménagement ou d'un projet suppose dans la plupart des cas la maîtrise foncière des terrains et/ou bâtiments nécessaires. Pour ce faire, 3 modes d'acquisitions foncières sont à la disposition des collectivités : la voie amiable, la préemption, l'expropriation.

I - LES ACQUISITIONS AMIABLES :

C'est le mode d'acquisition le plus courant et d'ailleurs recommandé. Il y a accord sur la chose et sur le prix entre le propriétaire et l'acheteur.

Il suppose au préalable une négociation 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. 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.

2. Promesse de vente

Il est important de concrétiser la négociation et d'avoir un engagement écrit du propriétaire.

Dossier du mois

Cet engagement peut prendre la forme :

- d'une promesse unilatérale de vente :

Le propriétaire consent, pendant un certain délai, à la collectivité la faculté d'acquérir son bien à un prix fixé, lorsque celle-ci manifesterait son intention d'acheter.

Dans un premier temps, la collectivité doit notifier au propriétaire 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, à défaut la promesse de vente est nulle.

Pendant le délai fixé dans la promesse, la collectivité devra délibérer pour accepter l'offre et la signifier au propriétaire, c'est à dire « lever l'option », dès lors les 2 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 ou promesse synallagmatique 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 2 promesses :

La promesse doit être signée 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.

3. Acte authentique

L'accord des parties doit ensuite être réitéré par acte authentique soit devant notaire, soit par acte administratif et être publié à la conservation des hypothèques.

II - LES ACQUISITIONS PAR

PREEMPTION

Ce mode d'acquisition suppose la mise en place préalable d'un droit de préemption.

Les droits de préemption concernent tant les milieux urbains que les milieux agricoles et naturels. On les retrouve dans le code de l'urbanisme, dans le code rural et de la pêche maritime, dans le code forestier.

Définition : Le droit de préemption est une prérogative donnée au bénéficiaire de ce droit, de se substituer à l'acquéreur, à l'occasion d'une aliénation (généralement notifiée par notaire par déclaration d'intention d'aliéner (DIA)) d'un immeuble bâti ou non, situé dans un périmètre prédéfini.

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

Les délégations : 2 catégories

- La délégation donnée, pour la durée du mandat, au Président du

Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président de l'EPCI, au maire par l'assemblée délibérante pour exercer les droits de préemption du code de l'urbanisme. 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.

LES ACQUISITIONS EN MILIEUX URBAINS

Le code de l'urbanisme dispose ici de 3 droits de préemption et d'un droit de priorité :

- le droit de préemption urbain (DPU),
- le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé (ZAD)
- 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 priorité sur la cession des biens de l'Etat.

III - LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

1. Objectifs

Il peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets (articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme) :

- 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,

Dossier du mois

- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- 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.

Cas particulier :

- Maintien dans les lieux du locataire : en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut exercer le droit de préemption (DPU ou ZAD) afin d'assurer le maintien dans les lieux d'un locataire.

- Maintien dans les lieux du saisi : en cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités du DPU, en cas de vente par adjudication. La commune peut déléguer ce droit à un office public de l'habitat (article L.616 du code de la construction et de l'habitation).

- Jardins familiaux : si un organisme de jardins familiaux en fait préalablement la demande, les bénéficiaires des droits de préemption DPU et ZAD peuvent exercer leur droit de préemption en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux. Les terrains acquis par le bénéficiaire du droit de préemption ne peuvent faire l'objet que d'une location, d'une durée de 9 à 18 ans, à des organismes de jardins familiaux régulièrement constitués. Remarque : la SAFER peut exercer son droit de préemption dans le même

objectif, cependant les terrains acquis seront cédés aux organismes de jardins familiaux.

2. 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) ou 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).

Toutefois si la commune fait partie d'un EPCI à fiscalité propre compétente en matière de PLU, la compétence pour le DPU est transféré de plein droit à cet établissement.

Le DPU renforcé : 3 catégories de biens (listées à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme) sont exclus du DPU. Il s'agit de l'aliénation (en résumé) de certains lots de copropriété, de parts ou d'actions de certaines sociétés, des immeubles bâtis depuis moins de 4 ans. La commune (ou l'EPCI) peut décider de soumettre au DPU ces biens, et ce par une délibération motivée.

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

3. Titulaire : c'est la commune

Lorsque la commune 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.

Toutefois si la commune fait partie d'un EPCI à fiscalité propre compétente en matière de PLU, la compétence pour le DPU est transférée de plein droit à cet établissement.

En cas de carence de la commune et pendant la durée de l'arrêté préfectoral, le DPU est exercé par l'Etat en cas de vente de biens affectés au logement. Il peut déléguer ce droit.

4. 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, à une SEM agréée de construction et gestion de logements sociaux, à un organisme de logements sociaux, à un organisme agréé concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement

Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs zones ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

5. Les biens concernés

Ils sont listés à l'article L.213-1 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 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

Dossier du mois

l'ensemble de l'unité foncière.

6. Procédure :

Délai de préemption :

2 mois à compter de la date d'arrivée de la DIA en mairie.

En cas de délégation la commune devra donc transmettre la DIA dans les plus brefs délais à son délégataire.

Le silence du bénéficiaire du droit de préemption à l'issue des 2 mois vaut renonciation à l'exercice de ces droits.

Le délai est suspendu si le titulaire du droit de préemption demande, en une seule fois, des pièces complémentaires (art R213-7 du CU) ou un droit de visite (art R213-13-1 et svts).

L'avis des domaines :

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

Notification :

La décision de préemption doit être prise par délibération de l'organe délibérant ou 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 et acquéreur indiqués sur la DIA, et 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. Elle 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.

L'insuffisance ou l'absence de motivation entache la décision de préemption d'illégalité et les décisions de préemption donnent lieu à une abondante jurisprudence.

Conseil : développez la motivation dans un rapport annexé à la décision de préemption, transmis au contrôle de légalité et notifié à tous les intéressés.

7. Prix :

La décision de préemption peut-être prise soit :

- en accord sur le prix indiqué dans la DIA :

Dans ce cas la vente est parfaite et ni le propriétaire, ni le bénéficiaire du droit de préemption ne peuvent se retirer.

- en révision de prix, en offrant un prix différent de celui indiqué dans la DIA : Dans ce cas le vendeur a 2 mois pour notifier au bénéficiaire du droit de préemption soit :

1- qu'il accepte le prix offert : les dispositions relatives à l'accord sur le prix s'appliquent.

2- qu'il refuse le prix offert : 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.

De plus, 15% de l'estimation des domaines doivent être consignés dans

les 3 mois de la saisine de la juridiction, à défaut la sanction est la même.

3- qu'il retire son bien de la vente : le vendeur reste propriétaire et une nouvelle DIA devra être notifiée en cas de revente. Son silence à l'issue du délai de 2 mois à compter de la préemption équivaut à ce retrait.

Paiement du prix :

Dans les 4 mois, à compter de la décision de préemption. En cas d'obstacle au paiement, il est impératif de consigner la somme dans les 4 mois, auprès de la caisse des dépôts et consignations.

Attention : A défaut, le propriétaire peut alors aliéner son bien librement.

8. Utilisation :

Les biens acquis par préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies au § « objectifs » ci-dessus.

En cas d'aliénation et d'utilisation à d'autres fins, dans un délai de 5 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.

En cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par la juridiction de l'expropriation.

Françoise DUPUY,
Chef de service de l'observatoire
stratégie conseil, CD34.

Suite au prochain numéro ...

Forum

LIEURAN LES BEZIERS

17 et 18 octobre
VIN PRIMEUR



31 octobre
HALLOWEEN
organisé par l'amicale des parents
d'élèves.

Tel : 04-67-36-10-35

Le CFMEL et vous

L'actualité du CFMEL

ENQUÊTE SUR LES FORMATIONS

Le CFMEL a lancé au début de l'été une enquête qui va permettre d'identifier et de prioriser vos attentes de formation. Ce questionnaire listant 70 thèmes de formations vous offre la possibilité de nous indiquer quels sont les sujets qui sont susceptibles de vous intéresser.

De nombreuses réponses nous sont déjà parvenues par voie postale ou via notre site, cependant afin d'avoir une vision la plus précise possible de vos attentes nous invitons les personnes n'ayant pas encore répondu à compléter notre questionnaire. Cela est possible sur notre site internet www.cfmel.fr onglet formation, il sera également distribué aux personnes qui le souhaitent lors de nos formations de ce trimestre.

Cette enquête est ouverte jusqu'à la fin du mois de novembre.

FORMATION DES ELUS

Les formations proposées ce mois ci ...

Pour le mois d'octobre 2015, le CFMEL organise les sessions de formation présentées ci-dessous.

Retrouvez l'intégralité du calendrier des formations pour le 4ème trimestre 2015 reprenant toutes les dates proposées ainsi que les formulaires d'inscription sur notre site internet :

www.cfmel.fr (rubrique formation)

• LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ ET DE SANTÉ AU TRAVAIL

Secteurs 1, 2, 3 : jeudi 15 octobre à HERPIAN
Secteurs 4, 5 : mercredi 07 octobre à SAINT THIBERY
Secteurs 6, 7, 8 : vendredi 02 octobre à TEYRAN

• LES MARCHÉS PUBLICS DES COLLECTIVITÉS : MAPA - APPEL D'OFFRE - MISE EN CONCURRENCE

Secteur 2 : jeudi 29 octobre à LA SALVETAT SUR AGOUT
Secteur 3 : jeudi 05 novembre à CEILHES ET ROCOZELS
Secteur 4 : jeudi 22 octobre à THEZAN LES BEZIERS

• LES PROCÉDURES D'ACQUISITION FONCIÈRE : AMIABLE, DROIT DE PRÉEMPTION, EXPROPRIATION. QUELS OUTILS POUR LES ÉLUS ?

Secteurs 4, 5 : mardi 27 octobre à BESSAN
Secteurs 6, 7, 8 : mardi 20 octobre à CLAPIERS

• LA RÉFORME LÉGISLATIVE DES DOCUMENTS D'URBANISME : PLU, PLUI, CARTE COMMUNALE

Secteurs 6, 7, 8 : mardi 03 novembre à MONTARNAUD

En bref



SERVICE PUBLIC

La gestion des eaux pluviales urbaines est de la compétence de la commune.

La loi de finances pour 2015 a à la fois supprimé la taxe sur la gestion des eaux pluviales et crée un nouvel article L.2226-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui confirme la responsabilité de la commune en matière de service public administratif de gestion des eaux pluviales urbaines dont relève la collecte, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales des aires urbaines.

Désormais, les missions de la commune sont expressément précisées par un nouvel article R.2226-1 du Code Général des Collectivités Territoriales issu d'un décret du 20 août 2015 :

- définir l'ensemble des éléments du réseau qu'ils soient intégrés dans le réseau d'assainissement mixte (ce qui peut engager l'EPCI en cas de compétence transférée) ou dans un réseau séparatif, y compris les espaces de rétention ;
- assurer la création, l'extension, l'exploitation et l'entretien des ouvrages et équipements qui composent le réseau pluvial ;
- contrôler les différents dispositifs du réseau pour éviter ou limiter le déversement des eaux pluviales.

Loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015
Décret n° 2015-1039 du 20 août 2015 relatif au service public de gestion des eaux pluviales urbaines



POUVOIR DE POLICE DU MAIRE

Quels sont les moyens d'actions du maire en cas d'abandon d'épaves de véhicules automobiles ?

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte offre aux maires un moyen coercitif pour enlever les véhicules abandonnés sur leur commune. Deux procédures sont prévues :

- Véhicule stocké sur la voie publique :

Le maire peut mettre en demeure le titulaire du certificat d'immatriculation du véhicule concerné de le mettre en état de circuler dans les conditions normales de sécurité ou de le transférer à un centre de véhicules hors d'usage agréé dans un délai qui ne peut être inférieur à 10 jours, sauf en cas d'urgence (article L.541-23-3 du Code de l'environnement).

Passé ce délai, le maire a recours à un expert automobile pour savoir si le véhicule est techniquement réparable ou non et cela aux frais du propriétaire du véhicule (article L.326-4 du code de la route).

Dans le cas où le véhicule est réparable, le maire procède à l'évacuation d'office vers un centre de véhicules hors d'usage agréé aux frais du titulaire du véhicule.

Dans le cas où le véhicule n'est pas réparable, le maire procède à la mise en fourrière du véhicule (articles L.325-1 à L.325-13 du code de la route).

- Véhicule stocké sur une propriété privée :

Lorsqu'il est constaté qu'un véhicule, privé d'une utilisation normale et irréparable, peut constituer une atteinte grave à la santé ou à la salubrité publique, servir de gîte à des nuisibles et contribuer à la survenance d'un risque sanitaire grave ou entraînant une atteinte grave à l'environnement, le maire met en demeure le maître des lieux de faire cesser cette atteinte en remettant le véhicule à un centre de véhicules hors d'usage agréé dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours, sauf en cas d'urgence (article L.541-21-4 du code de l'environnement).

Passé ce délai, le maire peut faire enlever et traiter ledit véhicule aux frais de l'intéressé.

Suivant l'article L.541-3 du code de l'environnement, les sanctions possibles sont deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende.

Jurisprudence

ÉLECTIONS

LA REQUÊTE AU NOM DE LA COMMUNE AUX FINS D'ANNULATION DES ÉLECTIONS COMMUNAUTAIRES EST IRRECEVABLE.

CE, 10 juillet 2015, req. n° 386068

M. E...B... a demandé au tribunal administratif de Caen d'annuler les opérations électorales qui se sont déroulées le 10 septembre 2014 en vue de la désignation des conseillers communautaires de la commune de Pont-Hébert au sein de la communauté d'agglomération « Saint-Lô Agglo ». (...)

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales : « Les dispositions du chapitre II du titre II du livre Ier de la deuxième partie relatives aux maires et adjoints sont applicables au président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale, en tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent titre » ; qu'aux termes de l'article L. 2122-13 du même code : « L'élection du maire et des adjoints peut être arguée de nullité dans les conditions, formes et délais prescrits pour les réclamations contre les élections du conseil municipal » ; qu'aux termes de l'article L. 248 du code électoral : « Tout électeur et tout éligible a le droit d'arguer de nullité les opérations électorales de la commune devant le tribunal administratif. / Le préfet, s'il estime que les conditions et les formes légalement prescrites n'ont pas été remplies, peut également déférer les opérations électorales au tribunal administratif » ; qu'en vertu de l'article L. 250 du même code, le recours au Conseil d'Etat contre la décision du tribunal administratif est ouvert soit au préfet, soit aux parties intéressées ;

3. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions qu'en l'absence de dispositions contraires, les protestations dirigées contre les opérations électorales par lesquelles un conseil municipal désigne les délégués de la commune à l'assemblée d'un établissement public de coopération intercommunale doivent être formées dans les conditions, formes et délais prescrits pour les réclamations contre les élections du conseil municipal et qu'il en va de même pour l'appel d'un jugement statuant sur de telles protestations ; qu'il s'ensuit, en premier lieu, que le préfet a seul qualité pour

agir au nom de l'Etat en appel devant le Conseil d'Etat, soit qu'il ait déféré les opérations électorales aux premiers juges, soit que ces derniers en aient rectifié ou annulé les résultats et, en second lieu, qu'une commune ne saurait avoir la qualité de partie devant le juge de l'élection saisi d'une contestation relative à l'élection de conseillers communautaires, ni pour faire appel d'un jugement annulant les opérations électorales par lesquelles un conseil municipal désigne ses délégués ; (...)

7. Considérant que des élections municipales partielles se sont déroulées le 5 octobre 2014 dans la commune du Mesnil Opac, également membre de « Saint-Lô Agglo » à la suite de démissions intervenues en avril et juin 2014 ; qu'en application de la décision du Conseil Constitutionnel mentionnée au point 6, le préfet de la Manche a pris le 29 août 2014 un nouvel arrêté, fondé sur les dispositions restant en vigueur de l'article L. 5211-6-1 du code général des collectivités territoriales, ramenant à 108 le nombre total de conseillers communautaires et à deux le nombre de représentants de la commune de Pont-Hébert ; que la délibération du 10 septembre 2014 du conseil municipal de Pont-Hébert portant désignation de ses deux membres au conseil de la communauté d'agglomération a été prise sur le fondement de l'article L. 5211-6-2 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013 ; que, s'il est vrai que ces dernières dispositions ne sont applicables, entre deux renouvellements généraux des conseils municipaux, qu'à des cas dans lesquels la désignation contestée n'entraîne pas de façon expresse, leur utilisation était, en l'absence de dispositions particulières applicables à une telle situation, les seules à même de respecter l'autorité de la chose jugée par le Conseil constitutionnel ;

8. Considérant qu'il s'ensuit que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Caen a annulé l'élection des conseillers communautaires de la commune de Pont-Hébert au sein du conseil communautaire de « Saint-Lô Agglo » du 10 septembre 2014 au motif qu'il n'appartenait qu'au seul législateur de définir les modalités selon lesquelles de telles élections devaient se dérouler, en particulier s'agissant du mode de scrutin ;

DECIDE :

Article 1er : Le recours n° 386068 et la requête n° 386403 sont rejetés.

Article 2 : Les conclusions de M. B... et de M. A... tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées (...).

Questions



ENSEIGNEMENT

Accueil des élèves en situation de handicap aux activités périscolaires.

Réponse du Ministère délégué aux personnes handicapées, publiée au JO AN le 08/09/2015, p. 6863.

Le Président de la République a souhaité faire de la jeunesse la grande priorité de son quinquennat, le coeur de sa stratégie pour le redressement de la France. Il a fixé au ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche un objectif : faire réussir tous les élèves. Le Gouvernement est pleinement engagé pour faciliter la scolarisation des enfants en situation de handicap. La loi n° 2013-595 du 8 juillet 2013 d'orientation et de programmation pour la refondation de l'école de la République affirme pour la première fois le principe de l'école inclusive. Elle consacre ainsi une approche nouvelle. Les activités périscolaires sont de la responsabilité des collectivités locales. Elles ont vocation à s'ouvrir à tous les enfants, et l'article L. 551-1 du code de l'éducation prévoit que « les établissements scolaires veillent, dans l'organisation des activités périscolaires à caractère facultatif, à ce que les ressources des familles ne constituent pas un facteur discriminant entre les élèves ». Ce même article, dans sa rédaction issue de la loi n° 2013-595 du 8 juillet 2013 précitée, prévoit que « des activités périscolaires prolongeant le service public de

l'éducation, et en complémentarité avec lui, peuvent être organisées dans le cadre d'un projet éducatif territorial associant notamment aux services et établissements relevant du ministre chargé de l'éducation nationale d'autres administrations, des collectivités territoriales [...] ».

Dans tous les cas, les activités périscolaires relèvent du service public : elles sont accessibles également à tous les élèves, y compris les élèves en situation de handicap. Lors de la Conférence Nationale du Handicap du 11 décembre 2014, le Gouvernement a annoncé que les collectivités territoriales qui organisent des activités périscolaires dans le cadre d'un projet éducatif territorial bénéficieront de l'accompagnement de l'Etat et de la Caisse nationale d'allocations familiales, afin que ces dernières puissent être mises en accessibilité pour les élèves en situation de handicap. 380 M€ des crédits du fonds « publics et territoires » sont ainsi mobilisés pour la période 2013-2017 pour accompagner financièrement les communes qui souhaitent investir pour faciliter l'accès des enfants en situation de handicap aux activités périscolaires.

La ministre a également demandé aux services académiques de faciliter l'emploi des accompagnants des élèves en situation de handicap par les collectivités, lorsque la mise en accessibilité des activités périscolaires déclarées nécessite une présence humaine renforcée. Elle a également demandé aux recteurs d'académie de veiller à ce que chaque projet d'école puisse comporter un volet sur l'accueil et les stratégies d'accompagnement des élèves à besoins éducatifs particuliers.



ADMINISTRATION

Un arrêté de délégation de signature d'un maire à un adjoint doit-il être affiché pour être porté à la connaissance des administrés ?

Réponse du Ministère de l'Intérieur, publiée au JO AN le 01/09/2015, p. 6727.

En vertu de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le caractère exécutoire des actes pris par les autorités communales est subordonné « à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement ». Il convient de distinguer les actes de portée individuelle, qui font l'objet d'une notification à l'administré concerné, des actes de portée réglementaire qui doivent être portés à la connaissance de l'ensemble des administrés par voie de publication ou d'affichage. Or, les arrêtés accordant ou abrogeant des délégations ont une portée réglementaire dans la mesure où ils ont pour objet de définir le champ de compétence des élus ou fonctionnaires concernés et par là même les modalités d'organisation du service. Au regard de ces éléments, un arrêté par lequel le maire délègue une partie de ses fonctions à un adjoint, sur le fondement de l'article L. 2122-18 du CGCT, doit être porté à la connaissance des administrés par voie de publication ou d'affichage (CE, 26 septembre 2008, req. n° 294021 ; CE, 21 juillet 1995, req. n° 117690 ; CAA Douai, 4 mars 2004, req. n° 02DA00332) et être transmis au représentant de l'Etat dans le département.

Réponses



CONSEIL MUNICIPAL

Modalités relatives à la communication de la copie des documents annexes à l'ordre du jour du conseil municipal aux conseillers municipaux.

Réponse du Ministère de l'Intérieur, publiée au JO AN le 01/09/2015, p. 6732.

L'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales, applicable à l'ensemble des communes, dispose que tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération. Par ailleurs l'article L. 2121-12 indique, s'agissant des communes de plus de 3 500 habitants, que la convocation adressée aux conseillers municipaux doit être accompagnée d'une note de synthèse sur les affaires soumises à délibération, sachant que « si la délibération concerne un contrat de service public, le projet de contrat ou de marché accompagné de l'ensemble des pièces peut, à sa demande, être consulté à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur ». Sur la base de ces textes les projets de délibération et les documents préparatoires aux séances doivent être communiqués, avant la réunion du conseil, aux conseillers municipaux qui en font la demande, sous peine de porter atteinte aux droits et prérogatives qu'ils tiennent de leur mandat (CE, 29 juin 1990, commune de Guitrancourt). Pour la détermination des conditions dans lesquelles l'information doit être fournie aux conseillers municipaux, ceux-ci ne doivent pas être placés dans une situation moins favorable que

les habitants ou les contribuables de la commune (CE, 9 novembre 1973, commune de Pointe-à-Pitre). Les conseillers municipaux peuvent obtenir la communication des documents budgétaires et administratifs soit par consultation gratuite sur place, soit par délivrance de copies moyennant le paiement d'un prix qui ne peut excéder le coût de la reproduction. Cette règle ne fait pas obstacle à ce que des mesures facilitant l'accès des élus aux documents communaux soient prises par le maire, dans le respect de l'égalité de traitement entre les élus. En application de l'article L. 2121-13-1 du CGCT, la commune assure la diffusion de l'information auprès de ses membres élus par les moyens matériels qu'elle juge les plus appropriés. Elle peut, dans les conditions définies par son assemblée délibérante, mettre à disposition de ses membres élus, à titre individuel, les moyens informatiques et de télécommunications nécessaires. Les documents sont ainsi susceptibles de leur être transmis sans frais par courrier électronique, lorsqu'ils sont disponibles sous forme dématérialisée.



FUNÉRAIRE

Est-il autorisé de déposer temporairement un corps mis en bière dans une église ?

Réponse du Ministère de l'Intérieur publiée au JO AN le 01/09/2015, p. 6734.

L'article R. 2213-29 du code général des collectivités territoriales fixe les lieux dans lesquels un corps mis en bière peut être déposé à titre temporaire et les conditions de ce dépôt, dans l'attente de la réalisation de la crémation ou de l'inhumation définitive. Il autorise ainsi le dépôt temporaire du cercueil dans une chambre

funéraire, au crématorium, à la résidence du défunt ou celle d'un membre de sa famille, mais également dans un « édifice cultuel » que l'article L. 2223-10 du même code définit comme « [...] des édifices clos et fermés où les citoyens se réunissent pour la célébration de leurs cultes ». La pratique qui consiste pour certaines familles à déposer le corps après mise en bière de leur proche défunt pendant un jour ou deux à l'église peut donc être regardée comme conforme à la réglementation en vigueur, dès lors que l'ensemble des prescriptions sanitaires entourant cet usage sont respectées. Afin d'éviter que le dépôt provisoire d'un corps mis en bière échappe à toute norme permettant d'assurer la sécurité sanitaire, ce même article R. 2213-29 spécifie « qu'après la fermeture du cercueil, effectuée conformément aux dispositions de l'article R. 2213-20, celui-ci peut être déposé temporairement (...) dans les conditions prévues aux articles R. 2213-33 et R. 2213-35 ». Ainsi, l'inhumation ou la crémation doit intervenir dans les six jours suivant le décès ou l'entrée du corps en France, en cas de décès en outre-mer ou à l'étranger. Dans le cas où une dérogation aux délais d'inhumation ou de crémation aurait été accordée par le préfet (articles R. 2213-33 et R. 2213-35 du code précité), l'utilisation d'un cercueil hermétique est obligatoire pour le dépôt d'un corps dans un édifice cultuel au-delà d'une durée de six jours (article R. 2213-26 du code précité). Enfin, et toujours selon l'article R. 2213-29 du code général des collectivités territoriales, l'autorisation du dépôt est donnée par le maire de la commune du lieu du dépôt. Pour autant, il apparaît nécessaire que l'autorisation de déposer le cercueil soit également accordée par le prêtre desservant la paroisse, dans la mesure où ce dernier est, en sa qualité de ministre du culte, le garant du bon usage de l'édifice conformément à la destination cultuelle qui lui a été donnée par la loi. A ce titre, il est chargé de la police à l'intérieur de l'édifice dont il a reçu l'affectation (Cass. Civ. 19 juillet 1966, SNCF et dame Vautier c/ Chanoine Rebuffat).

Textes officiels

URBANISME

Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme. JO du 24 septembre 2015.

Cette ordonnance permet de retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant de simplifier l'accès aux normes pour les citoyens.

Note du 25 septembre 2015 relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction dit « Aide aux maires bâtisseurs ».

NOR : ETLL1522380N - Le Ministère du logement.

Cette note a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre du dispositif dit d'« Aide aux maires bâtisseurs » institué par le décret n°2015-734 du 24 juin 2015 et son arrêté d'application du 23 septembre 2015 (NOR : ETLL1515976A). Elle rappelle les principes généraux de calcul de l'aide, précise le circuit budgétaire et le rôle des services de l'Etat concernés par sa mise en œuvre.

LOGEMENT

Arrêté du 23 septembre 2015 pris en application du décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements. NOR : ETLL1515976A - JO du 24 septembre 2015.

Le décret 2015-734 du 24 juin 2015 instaure une aide financière à destination des communes afin d'accompagner l'effort de construction de logements. Les communes éligibles au dispositif sont situées en zone tendue où l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande. Ces communes ne doivent pas faire l'objet d'un arrêté de carence.

Le montant de l'aide perçue par chaque commune éligible est déterminée par application d'une formule précisée par l'article 2 du décret précité. L'arrêté du 23 septembre 2015 précise notamment le plafond de potentiel financier par habitant au-delà duquel les communes ne sont plus éligibles au dispositif (1 030 € par habitant) et le montant de l'aide pour chaque logement construit (2 000 € par logement).

LOYERS

Décret n° 2015-1149 du 15 septembre 2015 modifiant le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel. JO du 17 septembre 2015.

Ce décret est applicable aux propriétaires et locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel dont les loyers sont régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Les loyers de ces locaux sont plafonnés et peuvent être révisés dès le 1er juillet de chaque année. Ce décret fixe les plafonds permettant de procéder à une réévaluation des loyers en fonction de la localisation et de la catégorie du logement.

MARCHÉS PUBLICS

Décret n° 2015-1163 du 17 septembre 2015 modifiant certains seuils relatifs aux marchés publics. JO du 20 septembre 2015.

Ce décret relève les seuils :

- de 15 000 à 25 000 euros HT pour les pouvoirs adjudicateurs (art. 28 du Code des marchés publics) ;
- de 20 000 à 25 000 euros HT pour les entités adjudicatrices (art. 146 du Code des marchés publics).

Ces modifications dispensent les pouvoirs adjudicateurs et les entités adjudicatrices des procédures de

passation. Cependant, comme le précise le décret, ils doivent toujours se soumettre aux principes généraux de la commande publique: égalité de traitement des candidats et transparence.

De même, les marchés d'un montant égal ou supérieur à 25 000 euros HT sont passés sous forme écrite (article 11 du Code des marchés publics). Ces modifications sont entrées en vigueur dès le 1er octobre 2015 et s'appliqueront à l'ensemble des marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel public à la concurrence envoyé à la publication.

Ces modifications s'inscrivent dans la démarche de simplification et d'accès renforcé à la commande publique des petites et moyennes entreprises.

ADMINISTRATION

Décret n° 2015-1155 du 17 septembre 2015 relatif aux exceptions à l'application du principe « silence vaut acceptation » sur le fondement du II de l'article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (demandes présentées par les ayants droit ou ayants cause d'agents publics territoriaux ; demandes s'inscrivant dans des procédures d'accès à un emploi public territorial). JO du 18 septembre 2015.

Ce décret, traitant les exceptions relatives aux demandes formées par les agents auprès de leur administration, s'appliquera à partir du 12 novembre 2015.

Retrouvez tous les textes officiels sur : www.cfmel.fr/assistance-juridique/journal-officiel

POLITIQUE DE LA VILLE

Décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville. JO du 16 septembre 2015.

Décret n° 2015-1118 du 3 septembre 2015 relatif au rapport sur la mise en oeuvre de la politique de la ville prévu aux articles L. 1111-2 et L. 1811-2 du code général des collectivités territoriales. JO du 5 septembre 2015.

Dans les communes et EPCI signataires d'un contrat de ville, le maire et le président de l'EPCI sont tenus de présenter annuellement à leur assemblée délibérante respective un rapport sur la situation de la collectivité au regard de la politique de la ville, les actions qu'elle mène sur son territoire et les orientations et programmes de nature à améliorer cette situation.

Ce rapport est débattu au sein du conseil municipal et du conseil communautaire. Les conseils citoyens présents sur le territoire concerné sont consultés en amont sur le projet de rapport. Le décret 2015-1118 du 3 septembre 2015 précise le contenu et les modalités d'élaboration de ce rapport annuel.

Des adaptations seront possibles dans certains cas pour tenir compte de la spécificité des territoires sans que la population de ces établissements ne puisse être inférieure à 5 000 habitants. Cette instruction a pour objet de communiquer les informations permettant d'appliquer ces nouvelles dispositions dans le calendrier fixé par la loi. En effet, les nouveaux schémas doivent être arrêtés avant le 31 mars 2016. Les préfets disposeront alors de pouvoirs accrus afin que les arrêtés permettant leur mise en œuvre soient publiés avant le 31 décembre 2016 avec une date d'effet au 1er janvier 2017.

ASSOCIATION

Circulaire du 29 septembre 2015 Nouvelles relations entre les pouvoirs publics et les associations : déclinaison de la charte des engagements réciproques et soutien public aux associations. <http://circulaires.legifrance.gouv.fr>

Cette circulaire précise le cadre juridique des subventions versées aux associations (formulaire unique de demande).

INTERCOMMUNALITÉ

Instruction du 27 août 2015 pour l'application des dispositions des articles 33, 35 et 40 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre des nouveaux schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI). JO du 6 septembre 2015.

Prévus par la Loi NOTRe, de nouveaux schémas devront notamment tenir compte du relèvement du seuil minimal de population des EPCI à fiscalité propre de 5 000 à 15 000 habitants.

L'acronyme du mois ...

MIE

Mission Interministérielle d'enquête

La mission a compétence sur les marchés publics et les délégations de service public :

- Elle mène des enquêtes sur les conditions de régularité et d'impartialité dans lesquelles sont passés les marchés de collectivités, établissements publics, SEM mandataires ou SEM locales.
- Saisie sur demande du Premier Ministre, du Ministre de l'économie et des finances, des Ministres, de la Cour des comptes, des Préfets, elle procède à des enquêtes, accède aux documents, à la comptabilité, peut opérer des saisies sur autorisation du juge d'instruction.
- Les auditions et visites donnent lieu à un rapport transmis au Maire qui dispose d'un délai de 15 jours pour exprimer ses observations, passé ce délai le rapport est transmis au Préfet ou au Procureur de la République.



La DAJ (Direction des affaires juridiques) exerce une fonction de conseil, d'expertise et d'assistance auprès des ministères et des administrations d'Etat. Mais surtout, elle analyse et élabore la réglementation relative à la commande publique.

Le site internet de la DAJ permet donc de consulter les textes régissant la commande publique comme par exemple le décret du 17 septembre 2015 relevant les seuils de dispense de procédure de 15 000 à 25 000 euros HT mais aussi les différents formulaires tel que le modèle national d'avis d'appel public à la concurrence (AAPC).

Il est également possible de participer aux consultations publiques sur les projets de décrets ou d'ordonnances relatifs à la commande publique.

Enfin, vous pouvez retrouver des guides extrêmement complets comme le « Vademecum des marchés publics » ou thématiques comme le guide « Achat et habillement ».

<http://www.economie.gouv.fr/daj>

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)