



Réunion CFMEL  
2<sup>ème</sup> trimestre 2017

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

## Définition, gestion et valorisation du domaine public et du domaine privé de la commune

*Vendredi 12 mai à Premian*

*Jeudi 08 juin à Valergues*

*Mardi 16 mai à St Bauzille de la Sylve*

*Jeudi 15 juin à St Etienne de Gourgas*

*Jeudi 18 mai à Marseillan*

*Mardi 20 juin au Pradal*

*Jeudi 01 juin aux Matelles*

*Jeudi 22 juin à Montady*

*Retrouvez toutes nos formations sur [www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr)*

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

Définition, gestion et valorisation du domaine  
public et du domaine privé de la commune

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

I. La constitution du patrimoine communal

II. La gestion du domaine communal

III. La valorisation du patrimoine communal

# La constitution du patrimoine

Consistance des domaines public et privé

Entrée et sortie des biens dans le domaine communal : acquisition et vente

Délimitation : bornage et alignement

# La constitution du patrimoine communal :

## Consistance et définition

- ▶ Le patrimoine communal est assimilable à une propriété ordinaire mais est assujéti à une servitude d'affectation dans l'intérêt général.
- ▶ Le droit patrimonial public est fixé par le Code général de la Propriété des Personnes publiques créée en 2006.

# La constitution du patrimoine communal : Consistance et définition

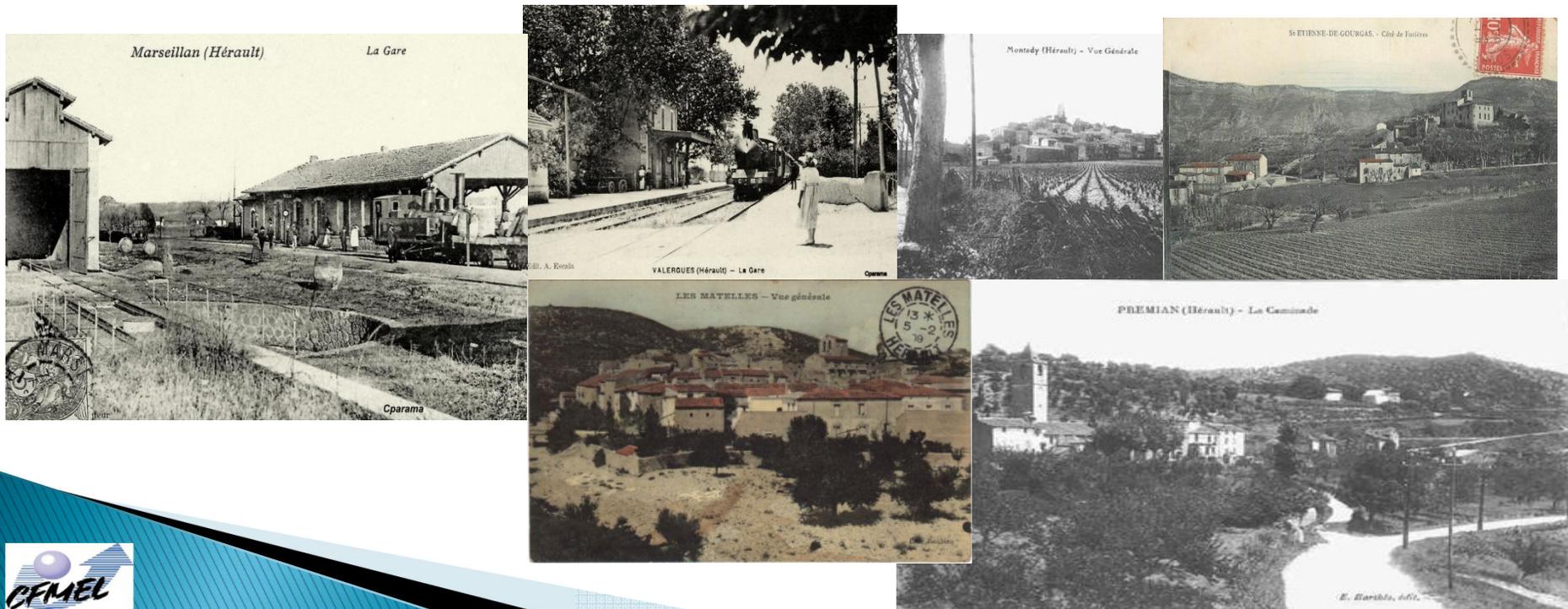
- ▶ Le droit de propriété d'une personne publique est une liberté fondamentale depuis un arrêt du Conseil d'Etat du 9 octobre 2015.



Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

# La constitution du patrimoine communal : Consistance et définition

- ▶ Le patrimoine communal est constitué de biens qui sont incorporés au **DOMAINE PRIVE** ou **DOMAINE PUBLIC**, soit par la loi, soit par l'affectation.



# De quoi est constitué le patrimoine communal ?



Domaine immobilier

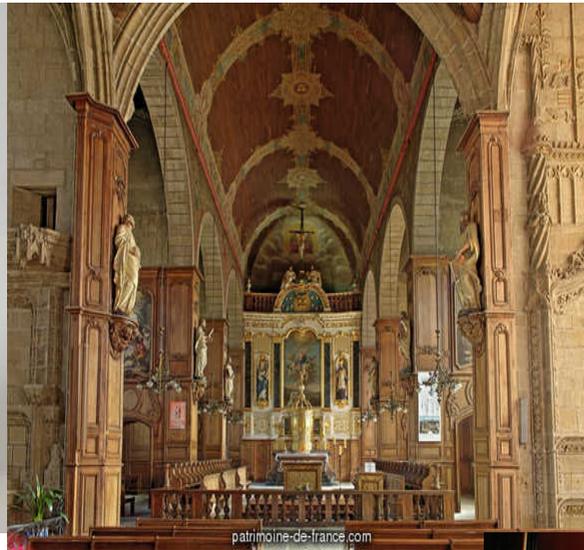


Chemin rural,  
bois et forêts,  
réserves  
foncières



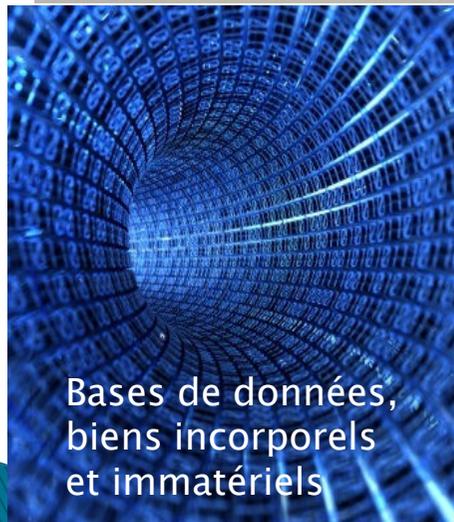
# De quoi est constitué le patrimoine communal ?

Objet présentant un intérêt historique ou artistique



Archives publiques, collections publiques

Domaine mobilier et immatériel



Bases de données, biens incorporels et immatériels



Mobilier de bureau



Objets classés ou inscrits, collections de musées

# Domaine public/Domaine privé

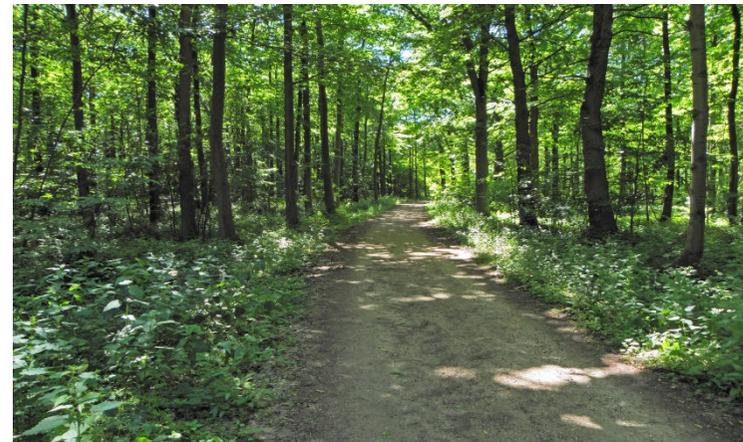
## Les biens du domaine public



- ▶ Affectés à l'usage de tous
- ▶ Aménagement indispensable
- ▶ Protection spéciale
- ▶ Inaliénables et imprescriptibles

## Les biens du domaine privé

- ▶ Propriété collective des citoyens, sans leur être directement affectés
- ▶ Bonne gestion
- ▶ Cessibles et porteurs de servitudes



# Domaine public/Domaine privé

## Les biens du domaine public



- ▶ Régime de droit public (CG3P et CGCT)
- ▶ Autorisation d'occupation (permis de stationner, permission de voirie, CODP, AOT)
- ▶ Compétence du Tribunal administratif

## Les biens du domaine privé

- ▶ Régime de droit privé
- ▶ Location (contrat de droit commun)
- ▶ Compétence du Tribunal instance



# FOCUS : le domaine public / éléments de définition

*« le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».* – Article L2111-1 du CGPPP



Les biens ne répondant pas à cette définition entrent dans le domaine privé.

# FOCUS : le domaine public / éléments de définition

- ▶ Critère organique : appartient à une personne publique
- ▶ Critère de l'affectation : ouverte au public ou aménagé pour exercer un service public
- ▶ Domanialité déterminée par la loi : domaine public naturel et artificiel

➡ Domaine public  
maritime et fluvial



# FOCUS : le domaine public / éléments de définition

## ▶ Théorie de l'accessoire :

Les biens concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable :

- ✓ Soit par un lien physique et indivisible : *sous-sol, construction incorporée au domaine public*
- ✓ Soit un lien fonctionnel : *accessoire utile, élément de protection*
  - ➡ Le mur de soutènement est une dépendance du DP même s'il a été construit par un particulier



# FOCUS : le domaine public / régime protecteur

La protection du domaine public est l'expression des prorogatives de puissance publique de la commune :

- ▶ **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).

# FOCUS : le domaine public / régime protecteur

- ▶ Principe : impossibilité pour un particulier de constituer des droits réels sur le DP (usufruit, hypothèque, servitudes)
- ▶ Dérogations :
  - Aisances de voirie : accès, écoulement eaux
  - Exceptions législatives : Voies ferrées, amodiation
  - Droits réels attachés à un titre d'occupation du domaine public (AOT et BEA)



# FOCUS : le domaine public / régime des servitudes conventionnelles

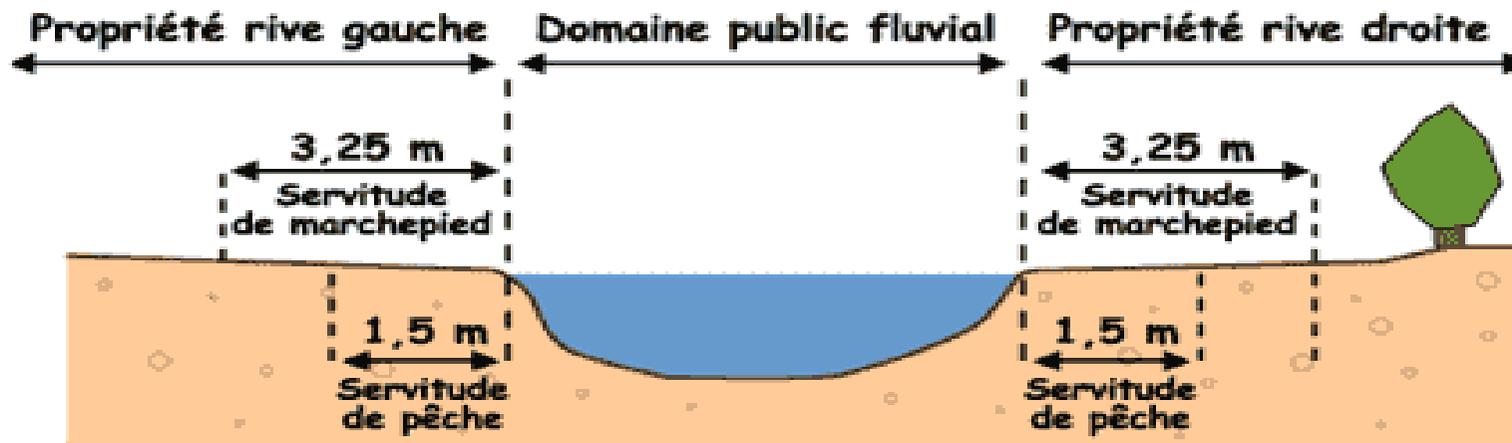
- ▶ Les servitudes conventionnelles sont admises si leur utilité est compatible avec l'affectation du domaine public grevé
- ▶ Maintien des servitudes conventionnelles grevant un bien avant son incorporation au domaine public
- ▶ Etablissement de servitude par convention entre les propriétaires des fonds servants et dominants



# Le domaine public : régime protecteur

Le domaine public est grevé de servitudes administratives :

- ▶ Servitude de pêche et de marchepied le long des cours d'eau et plans d'eau domaniaux



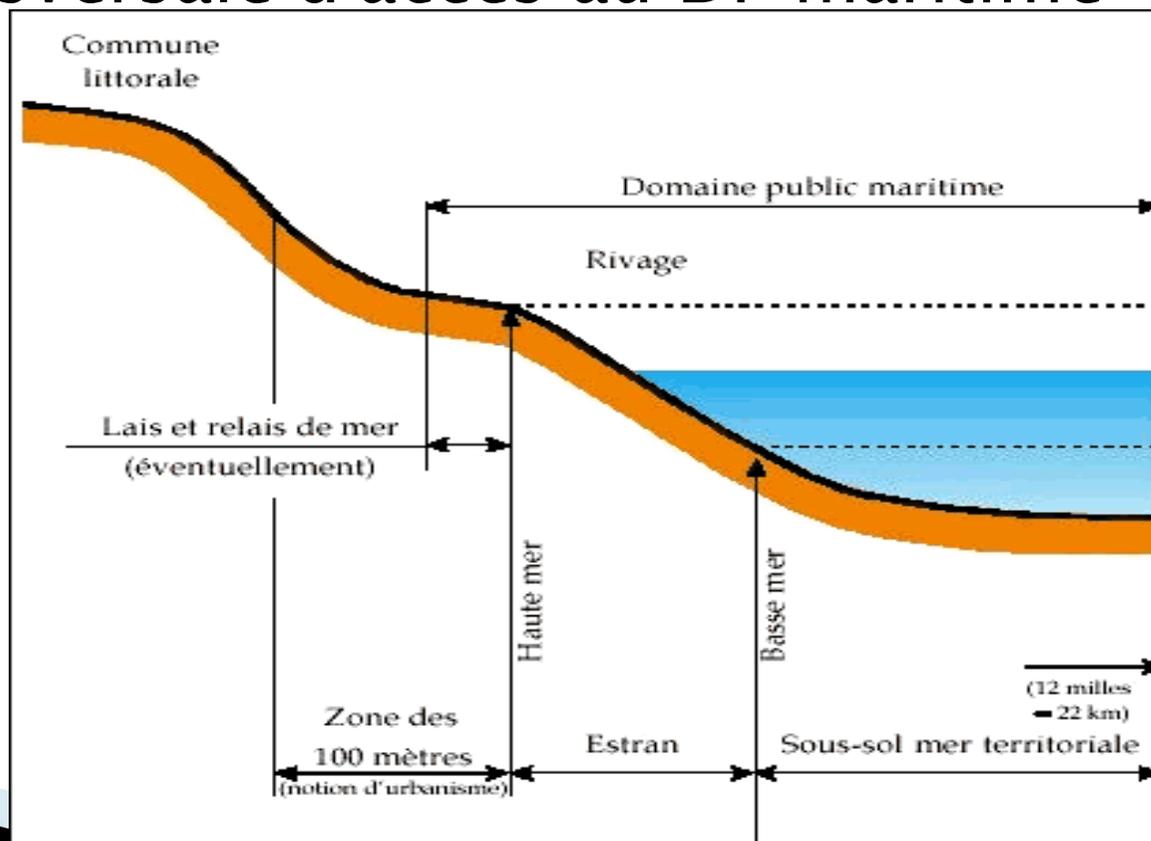
# FOCUS : le domaine public / régime protecteur

- ▶ Servitude de passage sur le littoral :
  - 3m de largeur pour les piétons
  - servitude transversale d'accès au DP maritime

- ▶ Servitude non aedificandi des 100 mètres



Contravention de grande voirie



# FOCUS : le domaine public / régime protecteur

## ▶ Les contraventions de grande voirie

Il s'agit de réprimer les atteintes aux servitudes administratives, des manquements à l'intégrité ou à l'occupation du domaine public et de ses dépendances (hors voirie).



Procès verbal établi par un OPJ ou un agent habilité, transmis au Maire et au Préfet.



Condamnation à une contravention de 5<sup>ème</sup> classe (amende civile) et à la réparation des dommages causés au domaine public.

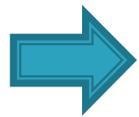


La commune ne peut pas solliciter la réparation financière des dégradations commises directement par l'émission d'un titre de recette, sans recourir à l'intervention du juge (action civile).

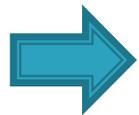
# FOCUS : le domaine public / régime protecteur

## ▶ Les contraventions de voirie routière

Il s'agit de réprimer les actes portant ou de nature à porter atteintes à l'intégrité du domaine public routier et des ses dépendances (vois de matériaux, déversement de substances, occupation irrégulière, empiètement ou creusement de la voie sans autorisation).



Procès verbal établi par un OPJ ou un agent habilité, un garde champêtre transmis au Procureur de la République et au Maire pour information.



Condamnation à une contravention de 5<sup>ème</sup> classe (amende civile) et peine d'emprisonnement en cas de récidive.



Les atteintes à l'intégrité des chemins ruraux en cas de non respect des décrets et arrêtés de police sont réprimées par des contraventions de première classe.

# La constitution du patrimoine : entrée dans le domaine communal

- ▶ Acquisition d'un bien amiable ou forcée à titre onéreux

- ➡ Délibération motivée portant sur le bien et sur le prix et autorisant la vente

- ➡ Le bien intègre automatiquement et obligatoirement le domaine privé de la commune.

# La constitution du patrimoine : entrée dans le domaine communal



Avis des domaines obligatoire à partir de :



- ✓ 180 000 euros du prix d'achat d'un bien en matière d'acquisition amiable ou forcée (au lieu de 75 000 euros)
- ✓ 24 000 euros pour un loyer annuel charges comprises lors de la prise à bail d'un immeuble par la collectivité territoriale (au lieu de 12 000 euros).



Porter à connaissance de l'estimation des domaines aux conseillers municipaux dans la note de synthèse (Pas de droit à communication automatique du document intégral).

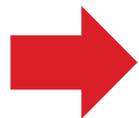
Visa de l'avis dans la délibération, sous peine de vice de procédure.

# La constitution du patrimoine : entrée dans le domaine communal

- ▶ Acquisition à titre gratuit d'un bien : donation ou legs
  - ✓ Acceptation par délibération de la libéralité avec ou sans charges
- ➔ Le maire est compétent à titre conservatoire ou sur délégation si la libéralité est exempte de charges.

# La constitution du patrimoine : entrée dans le domaine communal

- ✓ Charges et conditions imposées à la commune (affecter le bien à un usage particulier, imposer une plaque commémorative sur le bâtiment ou la construction d'un équipement...)



Obligation d'exécuter les charges et conditions, sous peine d'un recours en révocation de la libéralité formé par les héritiers ou ayants droits.



Sans indication, ces charges sont acceptées pour une durée illimitée, ce qui empêche la commune de céder le bien, d'en disposer librement ou d'en changer l'affectation, sauf au terme d'un contentieux en révision des charges devant le juge judiciaire.

# La constitution du patrimoine : entrée dans le domaine communal

- ▶ Formalisme commun :
    - ✓ Acte en la forme authentique rédigé par le Maire et signé par le 1<sup>er</sup> Adjoint
    - ✓ Acte notarié
  - ▶ Levée des hypothèques par le notaire ;
  - ▶ Publication au bureau des hypothèques et information du cadastre ;
-  Bilan des acquisitions annexé au compte administratif des communes > 2 000 hab.

# FOCUS : Le domaine public

L'entrée dans le domaine public est soumis à des règles particulières :

- ▶ Affectation au public ou à l'exercice d'un service public



Affectation effective ou par anticipation  
vaut classement de fait dans le domaine public.



- ▶ Classement formel dans le domaine public par délibération



A défaut d'affectation effective, le bien reste dans le domaine privé communal ; le classement formel n'a qu'un effet déclaratif.

# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

## ► Biens vacants et sans maître

Les biens concernés sont ceux qui semblent à l'abandon dont les propriétaires ne sont pas connus et lorsque :

- une succession est ouverte depuis plus de 30 ans ;
- les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis 3 ans.



# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

- ▶ Etape relative à la vacance du bien

Le maire prend un arrêté constatant la vacance et/ou le non paiement des taxes foncières, après avis de la commission communale des impôts directs.



Une fois les mesures de publicité accomplies, le propriétaire dispose d'un délai de 6 mois pour se manifester.

 A défaut, le bien est présumé sans maître.

# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

- ▶ Etape relative à l'intégration dans le domaine communal

Le conseil municipal délibère pour accepter l'incorporation du bien dans le domaine privé communal.

Le maire prend un arrêté pour constater cette incorporation, et éventuellement un acte en la forme authentique aux fins de publication au Bureau des Hypothèques.

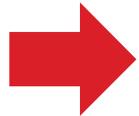


A défaut, la propriété sera attribuée à l'Etat, par arrêté préfectoral.

# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

## ▶ Le droit de préemption urbain (DPU)

- ✓ Il doit être institué dans les communes dotées d'un PLU par délibération dans les zones urbanisées ou d'urbanisation future, ou sur un périmètre dédié aux équipements publics en carte communale.



La délibération est affichée en Mairie pendant 1 mois et publiée dans 2 journaux diffusés dans le Département.



Il porte sur les biens bâtis ou non ainsi que tous droits indivis sur ces biens.

Nombreuses exceptions (immeuble bâti depuis moins de 4 ans, immeuble en copropriété depuis moins 10 ans)

# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

- ✓ La décision doit être motivée, sous peine de nullité :
  - Par la réalisation, dans l'intérêt général, d'action ou d'opération d'aménagement ;
  - Par la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'une opération à condition qu'elle soit assez précise.



Droit de rétrocession du bien si la commune n'utilise pas le bien conformément à l'opération projetée ou décide de le vendre dans le délai de 5 ans.

# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

## ▶ Le droit de priorité

Il est institué par la loi en faveur des communes et EPCI titulaires du Droit de Préemption Urbain.

Il porte sur les immeubles situés sur le territoire communal que l'Etat, les sociétés publiques, les établissements publics (VNF, Etablissements publics nationaux hospitaliers, SNCF) envisagent de vendre.



Exceptions : lorsque la cession a pour objet de maintenir un service public dans les lieux, de réaliser une opération d'intérêt national...

Le vendeur notifie l'intention de vendre le bien à la commune qui dispose d'un délai de 2 mois pour décider de l'acquisition.

La décision doit être motivée par la réalisation, dans l'intérêt général, d'action ou d'opération d'aménagement ou la constitution de réserves foncières en vue d'une opération précise, sous peine de nullité.

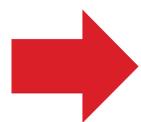
# La constitution du patrimoine : procédures d'acquisitions particulières

- ▶ Le droit de préemption des fonds commerciaux et artisanaux

Il est institué par délibération motivée dans un périmètre de sauvegarde et du commerce et de l'artisanat de proximité.

La commune peut le déléguer à l'EPCI.

Il porte sur les cession de fonds de commerce ou baux commerciaux et des terrains destinés à porter des commerces d'une surface comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup>.



L'objectif est de rétrocéder le fond ou le droit au bail à une entreprise dans le délai de 2 ans pour permettre son exploitation.

# La constitution du patrimoine : sortie du domaine communal

## ▶ Vente du bien :

➡ Délibération motivée valant accord sur la chose et le prix, prise obligatoirement au vu de l'avis des Domaines.

➡ Avis des domaines obligatoire pour toutes les cessions d'immeubles ou de droits réels quelle que soit sa valeur des communes de plus de 2 000 habitants.

# Focus: sortie du domaine communal

- ▶ Etape préalable pour un bien classé dans le domaine public :
- ✓ Déclassement obligatoire



Délibération motivée qui constate la désaffectation matérielle et prononce le déclassement du domaine public.



Le bien tombe automatiquement dans le domaine privé communal.



A défaut de déclassement formel préalable, la vente du bien est nulle.

En revanche, les deux délibérations peuvent intervenir le même jour.

# Focus : sortie du domaine communal

- ✓ Dérogations légales au déclassement :
  - Les cessions ou échanges entre deux personnes publiques de bien du domaine public et destinés à l'exercice de la compétence de l'acquéreur.
  - Les délaissés de voirie suite à une modification du tracé ou l'ouverture d'une voie nouvelle perdent leur caractère de dépendances de la voie publique.
  - Le cas de l'échange entre un bien relevant du domaine privé ou appartenant à une personne privée et un bien du domaine public, lorsque cela permet d'améliorer les conditions d'exercice d'un service public et à condition qu'une clause permettant d'assurer l'existence et la continuité du service public soit prévue dans l'acte.

# Focus: sortie du domaine communal



## ▶ Déclassement par anticipation

Il s'agit de déclasser le bien –et donc de le céder– avant que sa désaffectation effective intervienne par nécessité de service public.

➡ Délibération motivée de déclassement qui fixe une date de désaffectation effective du bien, au vu d'une étude d'impact pluriannuelle obligatoire.

- ✓ Délai de report de la désaffectation de 3 ans, prolongé à 6 ans maximum, si les caractéristiques du projet le justifient.

# Focus : sortie du domaine communal



- ✓ L'acte de vente prévoit les conséquences du déclassement anticipé par :
  - une condition résolutoire de la vente si la désaffectation n'intervient pas le délai prévu ;
  - une pénalité en cas de résolution de la vente avec constitution d'une provision ;
  - une clause relative aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage du public, dans un souci de continuité de service public.

# Focus : sortie du domaine communal

- ▶ Désaffectation différée dans une promesse de vente :



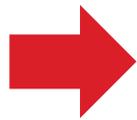
Il s'agit de conclure une promesse de vente avant le déclassement du bien et de pouvoir continuer à l'affecter à l'exercice d'un service public ou à l'usage direct par le public pour un temps nécessaire.

- ✓ **Clauses obligatoires :**
  - Clause fixant la date de la désaffectation matérielle ;

# Focus : sortie du domaine communal



- Condition résolutoire portant sur la survenance d'un motif de continuité de service public qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public ;
- Clause fixant l'indemnité du bénéficiaire en cas de résolution de la vente, dans la limite des dépenses qu'il a engagé et qui profitent à la commune.

 Si la condition résolutoire ne se réalise pas, à la date prévue pour la désaffectation du bien, le déclassement est prononcé et la vente peut être réitérée par acte en la forme authentique ou notarié.

# La constitution du patrimoine : sortie du domaine communal

- ▶ Formalisme commun :
  - ✓ Délibération portant sur la vente du bien du domaine privé portant sur l'objet et le prix et autorisant la signature de l'acte de vente.
  - ✓ Acte en la forme authentique rédigé par le Maire et signé par le 1<sup>er</sup> Adjoint.
  - ✓ Acte notarié.
- ▶ Publication au bureau des hypothèques et information du cadastre.

# FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux

▶ Vérifications préalables à la suppression d'un chemin rural :



- Le chemin est inscrit au PDIPR : l'accord préalable du Département est requis et la commune doit prévoir un itinéraire de substitution, sous peine de nullité de la vente.
- La suppression du chemin entraîne l'enclavement des parcelles privées riveraines : la commune doit anticiper en prévoyant des servitudes d'accès.

# FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux

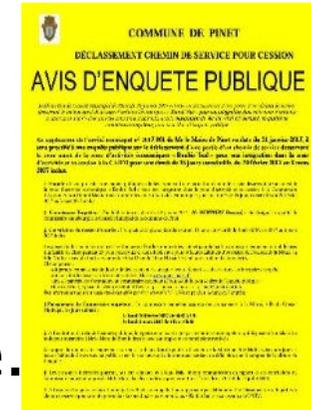
- ▶ Désaffectation du chemin par délibération sous conditions :
  - La commune doit avoir cessé tout acte de surveillance ou de voirie (entretien, réparation d'enrobé ou fauchage régulier) ;
  - Le chemin ne doit plus être utilisé comme voie de passage ouverte à la circulation générale et continue, au jour de l'aliénation.

# FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux

- ▶ **Droit de priorité des riverains**
  - Notification par la commune à chaque propriétaire riverain du chemin d'une mise en demeure d'acquérir la partie du chemin attenant à sa propriété.
  - Chaque propriétaire a alors un mois pour faire une offre chiffrée. A défaut, ou si leurs offres sont insuffisantes, la procédure d'aliénation se poursuit.

# FOCUS : sortie du domaine communal des chemins ruraux

- ▶ **Enquête publique obligatoire**
  - Arrêté du maire aux fins de désigner le commissaire enquêteur ou une commission d'enquête, la date, le lieu et l'heure de l'enquête.
  - Publication d'un avis dans 2 journaux locaux et affichage en mairie et aux deux extrémités du chemin 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.
  - Mise à disposition d'un dossier d'enquête et d'un registre des observations pendant la durée de l'enquête (15 jours).
  - Notification d'un avis motivé par le commissaire enquêteur au Maire dans le délai d'1 mois.



# La constitution du patrimoine : la délimitation du domaine communal par rapport aux propriétés privées

## Domaine public

- ▶ Immeubles et biens :  
Les biens sont délimités lors de l'affectation par la commune (plan parcellaire annexe).
- ▶ Voies publiques :  
Procédures d'alignement.

## Domaine privé

- ▶ Bornage par un géomètre expert contradictoire ou judiciaire en cas de litige.



- ▶ Cadastre : document indicatif.

# FOCUS : Alignement des voies publiques

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.



# FOCUS : Alignement des voies publiques

Le plan d'alignement permet de :

➡ délimiter les limites de la voie publique par rapport à toutes les propriétés riveraines.

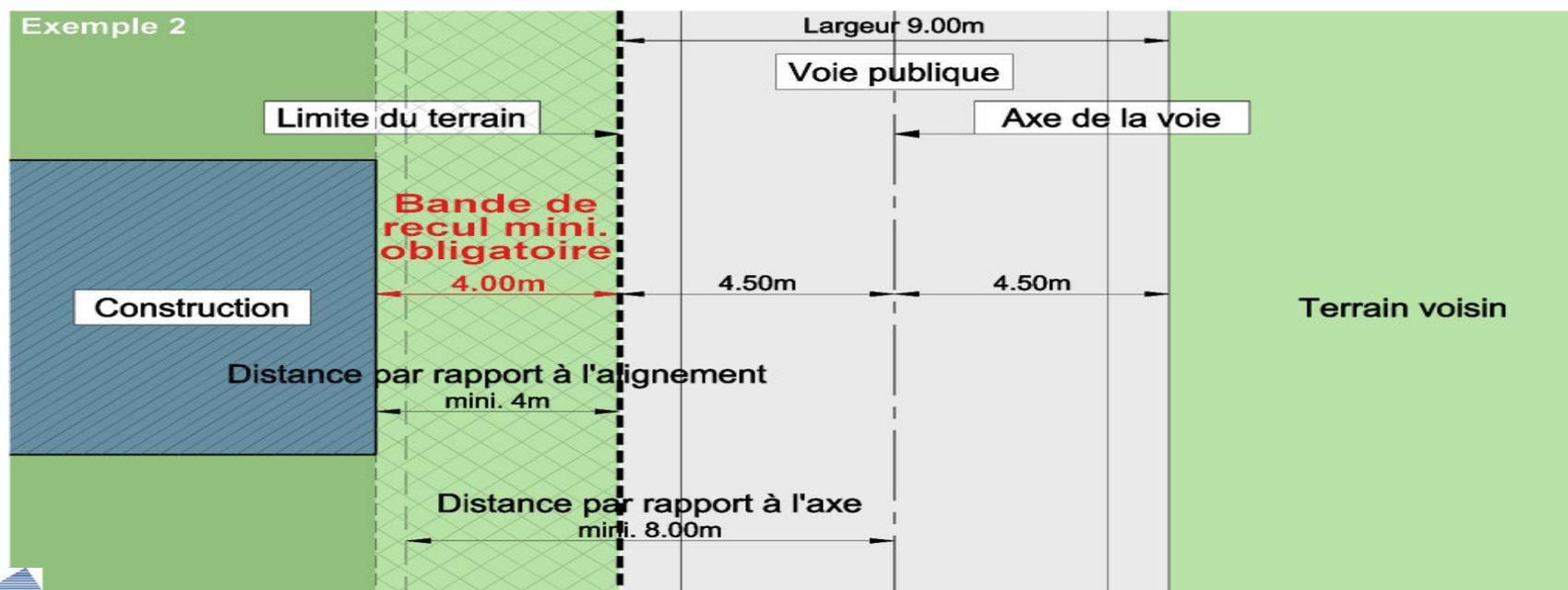
➡ redresser certaines voies dans la limite de ce qui est nécessaire.

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

# FOCUS : Alignement des voies publiques

- ▶ Effets du plan d'alignement :

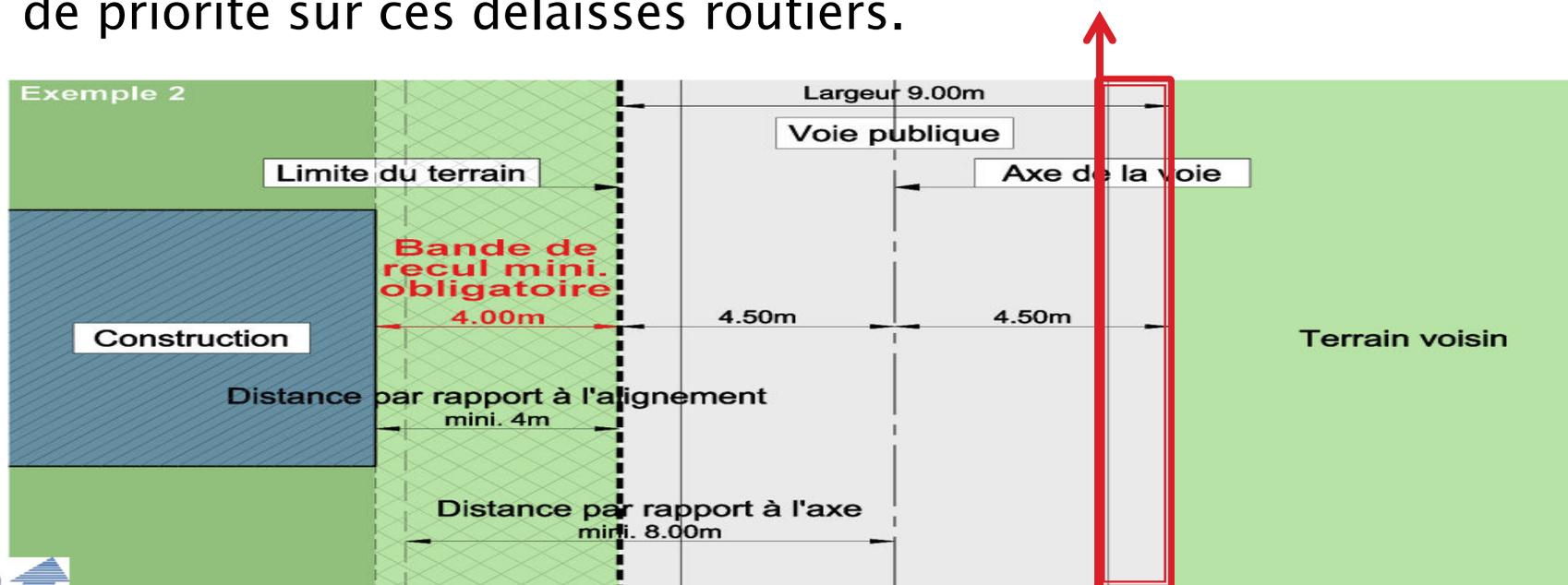
Si le tracé des voies communales affecte des terrains privés non bâtis, ils sont immédiatement incorporés au domaine public contre une indemnisation des propriétaires.



# FOCUS : Alignement des voies publiques

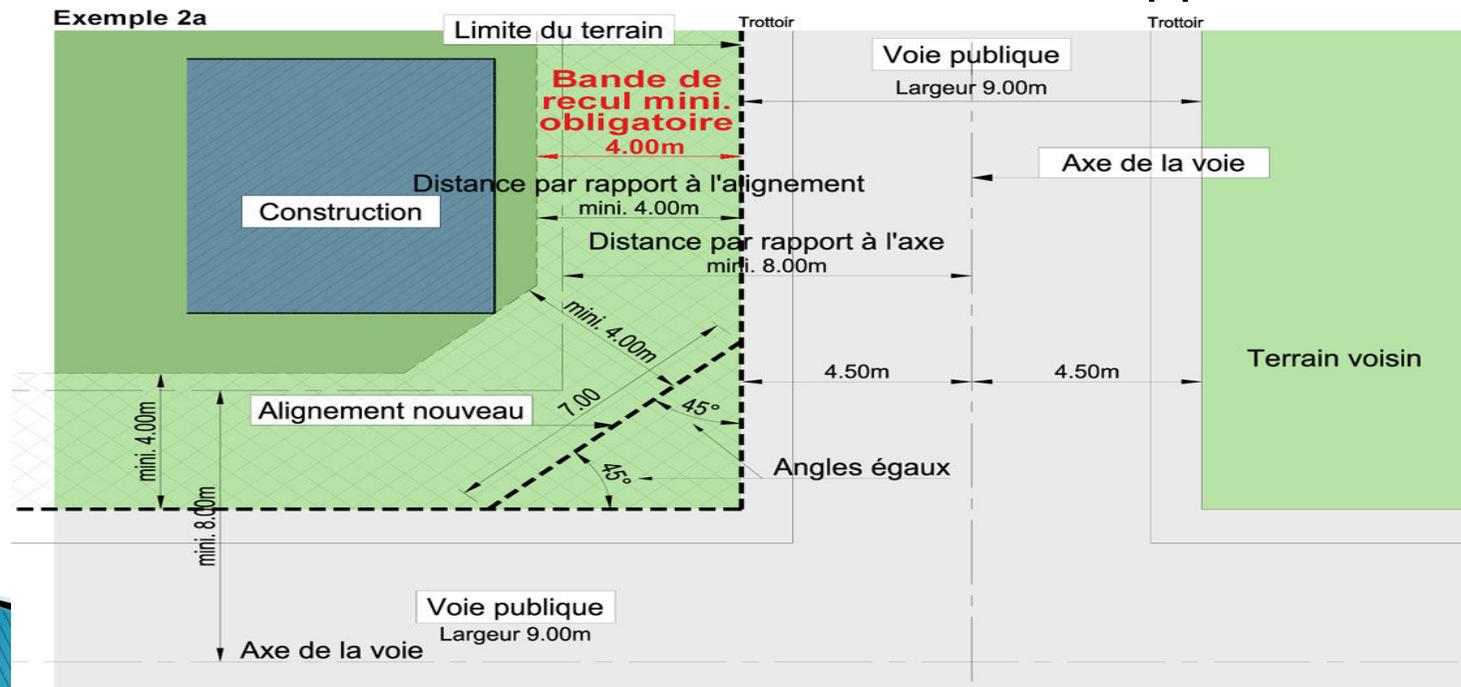
Effets du plan d'alignement :

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 priorité sur ces délaissés routiers.



# FOCUS : Alignement des voies publiques

- ▶ 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 ou de construire des bâtiments supplémentaires).



# FOCUS : Alignement des voies publiques

L'alignement individuel permet de fixer les limites du terrain riverain par rapport à la voie publique :

- soit en fonction du plan d'alignement, s'il existe ;
- soit en fonction des limites matérielles de la voie au droit des propriétés riveraines.

L'arrêté d'alignement a une valeur déclarative et est délivré par le Maire ou le président du Conseil Départemental.



Délivrance obligatoire à la demande du riverain

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

La constitution du patrimoine communal

La gestion du domaine communal

La valorisation du patrimoine communal

# La gestion du patrimoine

Conservation et entretien du domaine communal

Les modes d'occupation

La protection contre les occupations irrégulières

# La gestion du patrimoine : la conservation et l'entretien du domaine communal

- ▶ La commune dispose de prérogatives de puissance publique pour assurer la conservation du domaine

➡ Obtenir réparation des dommages causés au patrimoine communal.



Condamnation judiciaire préalable (recours en responsabilité ou action civile dans le cadre de contravention de grande voirie).

Une exception légale : contribution spéciales des entrepreneurs responsables de dégradations anormales des voies publiques.

➡ Etendre le droit de propriété par la règle de l'accession.

# La gestion du patrimoine : la conservation et l'entretien du domaine communal

- ▶ La commune exerce des prérogatives en tant que propriétaire du domaine :
  - ➔ Consentir des servitudes, autoriser et réglementer l'occupation du domaine ;
  - ➔ Percevoir les fruits et les revenus produits.

# FOCUS : Répartition des compétences

- ▶ Le conseil municipal décide de la création des écoles, après avis du préfet, vote le budget et règle les affaires de la commune.

➡ Délibérations portant sur la constitution et les actes graves de gestion du domaine.

- ▶ Sous le contrôle du conseil municipal, le maire conserve et administre les propriétés de la commune; gère la voirie communale et passe les actes de vente, achat, échange, don et legs.

# FOCUS: Répartition des compétences

- ▶ Par délégation du conseil municipal, le maire :
    - arrête et modifie les propriétés communales utilisées par les services publics communaux ;
    - fixe les droits de voirie ;
    - conclut les contrats de location < à 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.

# La gestion du patrimoine : la conservation et l'entretien du domaine communal

- ▶ La commune est soumise à des sujétions particulières :
- ✓ Obligation d'entretenir les biens publics.
  -  En cas de carence, inscription d'office des dépenses au budget des dépenses d'entretien des biens du domaine public.
- ✓ Assurer la sûreté et commodité du passage des voies et signaler les dangers ou les obstacles (circulation, stationnement, éclairage public).
- ✓ Réparer les dommages qui peuvent résulter de leur utilisation par le public ou des intempéries.

# La gestion du patrimoine : la conservation et l'entretien du domaine communal

- ▶ Cas particulier des bâtiments communaux :
  - ✓ Obligations en matière de sécurité incendie et des risques de panique (Réglementation ERP).
  - ✓ Lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne.
- ▶ Cas particulier des chemins ruraux :

Leur entretien n'est pas obligatoire ; sauf si la commune a déjà procédé à un premier entretien (fauchage, enrobé, réparation de dégradations).

# La gestion du patrimoine : la responsabilité administrative

- ▶ Responsabilité pour faute :
  - ✓ Carence en matière d'entretien, de signalisation ou de réparation, constitutive d'une faute entraînant un préjudice à l'usager ;
  - ✓ Exonération : preuve de l'absence de défaut d'entretien normal ; faute de la victime, cas de force majeure, absence de lien de causalité.
- ▶ Responsabilité sans faute :
  - ✓ A l'égard des tiers ;
  - ✓ A l'égard des collaborateurs occasionnels de service public.
- ▶ Responsabilité du fait des décisions illégales prises en matière de police ou d'occupation du domaine.

# La gestion du patrimoine : la responsabilité pénale

- ▶ En cas de faute, d'imprudence, de négligence et de manquement à une obligation de prudence ou de sécurité, s'il est établi que l'auteur des faits n'a pas accompli les diligences normales compte tenu de la nature de ses missions ou de ses fonctions, de ses compétences ainsi que du pouvoir ou des moyens dont il disposait.
- ▶ Le Maire peut s'exonérer s'il démontre que :
  - ✓ il n'a pas délibérément violé une obligation de sécurité ou de prudence ;
  - ✓ il n'a pas commis une faute caractérisée ayant exposé autrui à un risque particulièrement grave qui ne pouvait être ignoré.



Action civile : l'absence de faute pénale non intentionnelle n'empêche pas les juges civils d'accorder une indemnisation à la victime,

# FOCUS : Assurance

- ▶ Assurance des communes :
  - ✓ Toute commune doit avoir un contrat d'assurance multirisques actualisé à chaque fois qu'un équipement ou un bien nouveau est mis en place.
  - ✓ Il garantit la responsabilité administrative de la municipalité.
  - ✓ Protection fonctionnelle due au Maire en cas de poursuite pénale pour des faits commis dans l'exercice de ses fonctions (faute de service).

▶ 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 (faute détachable du service)

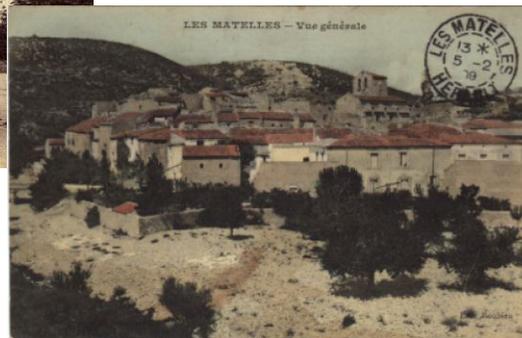


Le coût de cette assurance ne peut pas peser sur le budget communal.

# La gestion du patrimoine : les modes d'occupation du domaine communal

- ▶ Les modalités d'occupation diffèrent en fonction de la qualification du bien :

DOMAINE PUBLIC ou DOMAINE PRIVE.



# Domaine public/Domaine privé

## Occupation du domaine public

- ▶ Autorisation unilatérale ou convention de droit public
- ▶ Compétence du Tribunal administratif



## Occupation du domaine privé



- ▶ Contrat de location de droit commun (bail d'habitation, commercial, professionnel)
- ▶ Compétence du Tribunal instance

# Domaine public/Domaine privé

## Occupation du domaine public

- ▶ Versement d'une redevance
- ▶ Attribution conforme à l'affectation d'utilité publique
- ▶ Prérogatives de puissance publique et régime protecteur du domaine



## Occupation du domaine privé



- ▶ Versement d'un loyer (fixé en référence au marché local)
- ▶ Liberté d'attribution, possibilité de passer par un prestataire de service
- ▶ Régime de droit privé protecteur de l'occupant

# FOCUS : Domaine public /Règles d'occupation

- ▶ Un titre habilitant l'occupation du domaine public est obligatoire :
- ✓ Temporaire, précaire et révocable.

Il doit indiquer la durée de l'occupation et la possibilité de résiliation du titre pour motif d'intérêt général (contre indemnité).

- ✓ Unilatéral ou synallagmatique.

➡ Arrêtés délivrés par le Maire (permis de stationner ou permission de voirie);

➡ Convention d'occupation signé du maire et de l'occupant, après délibération du conseil municipal.

# FOCUS :Domaine public /Règles d'occupation

- ▶ Une procédure d'attribution
- ✓ Libre et discrétionnaire pour les occupations relevant de l'intérêt général communal, d'impératifs de sécurité ou lorsque la loi le prévoit ou que les circonstances le justifient (occupation inférieure à 1 an en cas d'urgence, occupation liée à l'exécution d'un contrat de la commande publique ou d'un contrat soumis à concurrence).
- ✓ Encadrée par une mise en concurrence pour toutes les occupations délivrées aux fins d'exploiter une activité économique à compter du 1er juillet 2017.

Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017



# FOCUS : Domaine public /procédure de sélection des occupants



- ▶ Procédure de droit commun :
- ✓ Avis de publicité obligatoire pour permettre aux opérateurs économiques de se manifester auprès de la commune

## ➡ Préconisations :

- Support adaptée à privilégier : site internet, affichage en mairie.
- Contenu de l'avis : caractéristiques et dimensions de l'emplacement, nature du titre, durée de l'occupation, montant minimum attendu de la redevance, affectation du domaine.

# FOCUS : Domaine public /procédure de sélection des occupants



- ▶ Procédure de droit commun :
- ✓ Sélection des candidats transparente et impartiale, librement définie par la commune.
- ➡ Préconisations :
  - Fixer la procédure par délibération ;
  - Définir des critères objectifs de sélection (garanties de qualité de l'activité et de comptabilité avec l'affectation du DP, solidité financière du candidat, conditions d'exploitation compatibles avec l'intérêt général...)
  - Assurer la traçabilité de l'analyse des candidatures et des motifs de sélection.

# FOCUS : Domaine public /procédure de sélection des occupants



- ▶ Procédure simplifiée pour laquelle l'avis de publicité suffit :
- ✓ Lorsque le nombre d'emplacements est suffisant pour répondre à toutes les demandes ;
- ✓ Lorsque la demande d'occupation est d'initiative privée. La publicité permet de garantir qu'il n'y a pas d'autres initiatives concurrentes ou que la demande initiale permet une réelle valorisation du domaine.

# FOCUS : Domaine public /procédure de sélection des occupants



- ▶ Exceptions : cette nouvelle procédure de sélection ne s'applique pas aux occupations aux fins commerciales dans certains cas :
  - Exclusivité ;
  - Activités culturelles et artistiques ;
  - Occupation imposant un impératif de sécurité publique ;
  - Conditions particulières d'occupation (caractéristiques de la dépendance, spécificité de l'affectation, conditions d'utilisation particulières) ;
  - Occupation délivrée à une personne privée ou publique pour satisfaire un intérêt général et sur laquelle la commune a un pouvoir de contrôle ;
  - Sélection Infructueuse.



Information du public des circonstances de fait et de droit qui justifient de ne pas appliquer la procédure de sélection de droit commun.

# FOCUS : Domaine public/Redevance

- ▶ L'occupation est par principe à titre onéreux.
- ▶ Calcul de la redevance en fonction des avantages retirés par l'occupant :
  - ✓ Part fixe en référence aux loyers pratiqués sur la commune pour des locaux présentant les mêmes caractéristiques ;
  - ✓ Part variable en fonction des bénéfices et avantages retirés.
- ▶ Paiement d'avance et annuellement, sauf dérogations contractuelles (paiement à terme échu, mensuels ou trimestriels).



# FOCUS : Domaine public /Redevance

- ▶ Exceptions légales : la gratuité est admise pour :
  - Installations d'équipements par l'Etat visant à améliorer la sécurité routière (radars) ;
  - Réalisation de travaux ou implantation d'ouvrage intéressant un service public bénéficiant gratuitement à tous, contribuant à la conservation du domaine, ou relevant de la sécurité ou des transports.

# FOCUS : Domaine public /Règles particulières pour les associations

- ▶ La gratuité au bénéfice des associations est prévue, sous conditions cumulatives :
- ✓ L'association est à but non lucratif (association loi 1901) et poursuit un but d'intérêt général ;
- ✓ Il s'agit d'un avantage en nature, qui doit être valorisé au titre du régime des subventions ;
- ✓ Le conseil municipal doit avoir accordé la gratuité par délibération ou dans un règlement intérieur.

# PANORAMA : Occupation du domaine public

Les titres d'occupation du domaine public sont définis en fonction de leur forme :

- ▶ Autorisation unilatérale : permis de stationner, permission de voirie, AOT.
- ▶ Convention d'occupation précaire et révocable : CODP, bail administratif.
- ▶ Baux emphytéotiques administratifs.

# La gestion du patrimoine : l'occupation du domaine public

## ► Convention d'Occupation du Domaine Public

Dispositions générales du CGCT et CG3P

Cf. Annexe 2

Convention d'Occupation du Domaine Public Dispositions générales du CGCT et CG3P	
Objet	Occupation temporaire du domaine public à des fins particulières
Obligations	- Occupation conforme au domaine (toute affectation même commerciale) - entretien et charges aux frais de l'occupant / taxe foncière à la charge de la commune
Redevance	Redevance d'occupation obligatoire (art. L 2125-1 CG3P) calculée en fonction des avantages procurés par l'occupation (surface, % chiffre d'affaire, charges relatives aux fluides ou entretien...) Payable d'avance et annuellement en principe Pas d'indexation, révision possible tous les 5 ans
Durée	Courte du fait du caractère précaire et révoquant de l'occupation du domaine public, de plus, il n'y a pas de droit acquis pour un occupant, à garder son emplacement sur le domaine public
Droit réel	NON
Cession, sous-location	L'autorisation est strictement personnelle (intuitu personae) en principe. Dérogation : En cas d'exploitation d'un fonds de commerce, la cession du titre d'occupation est envisageable avec l'accord de la collectivité soit à l'acquéreur du fonds, soit en cas de décès du titulaire de la CODP aux ayants droits ou au repreneur qui sera subrogé dans les droits et obligations du titulaire.
Résiliation	Résiliation possible à tout moment pour motif d'intérêt général sans indemnité. Dérogation : indemnité prévue dans la convention en réparation du préjudice direct et certain lié à la perte de bénéfices ou aux dépenses exposées sur le domaine public qui auraient dû être couvertes au terme de l'occupation.
Sort des constructions	Remise en état des lieux
Procédure /	Aucune mise en concurrence n'est imposée par la loi
Formalités	Arrêté du Maire sur la base de tarifs votés annuellement par le CM Convention approuvée en CM

# La gestion du patrimoine : l'occupation du domaine public

## ► Autorisation d'Occupation Temporaire

Articles L2122 CG3P et art L 1311-5 à 8 CGCT

Cf. annexe 1

Autorisation d'Occupation Temporaire article L2122 CG3P et art L 1311-5 à 8 CGCT	
Objet	Occupation temporaire du domaine public avec constitution de droit réel en vue de l'accomplissement d'une mission de service public ou d'une opération relevant de l'intérêt général.  Ne peut pas avoir pour objet l'exécution de travaux, livraison de fournitures ou gestion d'une mission de SP avec une contrepartie économique (prix ou droit d'exploitation) pour le compte ou les besoins de la collectivité.  Non applicable au domaine public naturel.
Obligations	- Occupation conforme à l'affectation du domaine - Entretien et toutes réparations - Prise en charge des obligations du propriétaire et de la taxe foncière
Redevance	Redevance d'occupation obligatoire (article L2125-1 du CG3P)
Durée	70 ans maximum Fixée en fonction de la nature, de l'activité et de l'importance du coût des ouvrages réalisés (art L 1311-5 CGCT)
Droit réel	Constitution de sûretés sur les seules constructions. L'occupant détient le droit d'hypothèque pour garantir les emprunts contractés. Extinction automatique des hypothèques à l'expiration du titre d'occupation quels qu'en soient les motifs (art. L 1311-6-1) Possibilité de contracter un crédit-bail.
Cession, sous-location	La cession n'est possible qu'avec l'agrément du bailleur en vue de l'utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé (art. L 1311-6 CGCT)
Résiliation	Résiliation possible et droit à une éventuelle indemnité = préjudice lié à l'éviction, y compris les droits des créanciers hypothécaires Le propriétaire informe les créanciers de la résiliation (art. L 1311-7).
Sort des constructions	Au choix : - maintien de l'installation et transfert de propriété de plein droit, gratuit et libre de tous privilèges et hypothèques (art. L 1311-6-1 CGCT). A prévoir dans la convention (art. L 1311-7) - démolition de l'installation amortie aux frais de l'occupant sauf renonciation dans la convention (art. L 1311-7a1)
Procédure	Pas de mise en concurrence
Formalités	Avis service des domaines obligatoire pour les communes de + 2000 habitants (art.L2241-1 CGCT) Convention ou arrêté du Maire approuvée par CM. Publication au bureau des hypothèques

# La gestion du patrimoine : l'occupation du domaine public

## ► Bail emphytéotique administratif Articles L 1311-2 à 4 du CGCT

	BEA art. L 1311-2 à 4 du CGCT
Objet	Occupation du domaine public avec constitution d'un droit réel spécial en vue de l'accomplissement de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant des compétences du bailleur ou en vue de l'affectation à une association culturelle ou un lieu de culte ouvert au public. Jusqu'au 31 décembre 2017 : BEA au bénéfice de l'Etat pour les besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie.  Ne peut pas avoir pour objet l'exécution de travaux, livraison de fournitures ou la gestion d'une mission de SP avec une contrepartie économique (prix ou droit d'exploitation) pour le compte ou pour répondre aux besoins de la collectivité / risque de requalification marchés publics.
Obligations	- Occupation conforme à l'affectation du domaine - entretien et toutes réparations - Prise en charge des obligations du propriétaire et de la taxe foncière
Redevance	Loyer fixé après avis du service des domaines  N.B : Depuis 2015, l'emphytéote ne peut plus recevoir de rémunération sauf si le BEA est nécessaire à l'accomplissement d'un contrat de commande publique. Dans ce cas, la rémunération différencie les coûts d'investissement, de fonctionnement et de financement / risque de requalification marché public.
Durée	18 à 99 ans
Droit réel	Constitution de sûretés L'emphytéote a le droit d'hypothèque sur les constructions et le domaine public concédé, pendant la durée du contrat, avec l'accord du bailleur à peine de nullité. L'emphytéote peut conclure un crédit-bail, si cela est compatible avec les exigences de service public (art L 1311-3 CGCT)
Cession, sous-location	La cession n'est possible qu'avec l'agrément du bailleur et si prévu au contrat. (art.L1311-3-1) Sous-location possible (à prévoir au contrat)
Résiliation	Résiliation possible et droit à une éventuelle indemnité. Substitution possible du bailleur à l'emphytéote dans la charge des emprunts (art. L 1311-3)
Sort des constructions	Au choix : - maintien de l'installation amortie = transfert de propriété sans indemnité - maintien de l'installation non amortie : rachat contre indemnité - destruction si prévue au contrat
Procédure	Pas de mise en concurrence
Formalités	Avis service des domaines obligatoire pour les communes de + 2000 habitants (art. L 2241-1 CGCT) Bail approuvé par CM Acte notarié = droits d'enregistrement (0,7% sur la totalité des loyers), débours et honoraires Publication au bureau des hypothèques

# PANORAMA : Occupation du domaine privé

Les baux sur le domaine privé sont déterminés en fonction de leur objet :

- ▶ Habitation : bail précaire ou bail « 1989 ».
- ▶ Activités rurales : fermage, convention d'occupation précaire, bail rural, bail de petites parcelles.
- ▶ Activités commerciales, professionnelles : bail commercial, bail professionnel, bail mixte.
- ▶ Droit de chasse : bail de chasse.
- ▶ Immobilier : bail à réhabilitation ou emphytéotique.

# La gestion du patrimoine : l'occupation du domaine privé

## ► Bail professionnel

Art. 57 A de la loi n° 86-1290 du 23/12/1986

## ► Bail commercial

Art. L 145-1 et suivants du Code de commerce  
(Décret du 30/09/1953)

	<b>BAIL PROFESSIONNEL</b> Art. 57 A de la loi n°86-1290 du 23 12 1986	<b>BAIL COMMERCIAL</b> Art. L 145-1 et suivants de Code de commerce (Décret du 30 09 1953)
<b>OBJET</b>	Usage exclusivement professionnel, destiné à l'exercice de professions libérales (soumis au DDC). Si le locataire souhaite également habiter le local, il doit conclure un bail mixte.	Activité commerciale conforme à l'affectation des lieux, d'activité à périmètre restrictivement dans le bail. Le locataire peut ensuite demander une désaffectation.
<b>OBJETS DU BAIL</b>	- délivrance d'un bien immobilier - entretien et grosses réparations, travaux de sécurité DDC - Les parties peuvent néanmoins définir librement les prises en charges de l'entretien et des travaux (sa disposition ne sont pas d'ordre public)	- délivrance d'un bien immobilier - entretien et grosses réparations, travaux de sécurité DDC - Les parties peuvent néanmoins définir librement les prises en charges de l'entretien et des travaux (sa disposition ne sont pas d'ordre public)
<b>LOYER</b>	Fixation librement négociée du loyer qui correspond en principe à la valeur locative + charges + taxes foncières et ordures ménagères. Fixation libre dans le bail des modalités de versement et de révision, en fonction d'une clause d'indexation, spécifiquement prévue au contrat et indiquant l'indice de référence retenu. (à défaut pas de révision du loyer sur la durée totale du bail).	Fixation libre du loyer qui doit correspondre à la valeur locative + charges + taxes foncières et ordures ménagères (avec l'accord des parties) À défaut d'accord, la valeur locative est déterminée en fonction des caractéristiques du local considéré ; de la destination des lieux ; des obligations respectives des parties ; des factuels locaux de commercialité ; des prix couramment pratiqués dans le voisinage. Pour les baux conclus depuis : variation de loyer imposée au renouvellement du bail selon
<b>DURÉE</b>	9 ans minimum Renouvellement à l'échéance par tacite reconduction pour une durée indéfinie, sauf notification sous préavis de 6 mois de ne pas renouveler le contrat. Pas de droit au maintien dans les lieux en cas de non renouvellement.	9 ans Renouvellement à l'échéance à la demande du locataire par acte extrajudiciaire, auquel le bailleur doit répondre par acte extrajudiciaire dans les 2 mois pour le refuser. Tacite reconduction pour une durée indéterminée, en l'absence de congé. Droit au maintien dans les lieux en cas de non renouvellement
<b>Conditions de résiliation</b>	<b>LIBRE SAUF STIPULATION CONTRAIRE</b>	<b>INTERDITE SAUF STIPULATION CONTRAIRE</b>
<b>RÉSILIATION</b>	Résiliation par le locataire sans motif particulier et à tout moment, avec un préavis de 6 mois. Résiliation impossible par le bailleur, sauf en cas de conflit sur l'exécution du bail qui est réglé par le TCI.	La résiliation par le bailleur est déléguée par acte extrajudiciaire, doit être motivée et prévoit un congé de 6 mois avant l'expiration d'une période triennale. Il peut être contesté en justice par le locataire dans le délai de 2 ans. Indemnité d'éviction fixée pour réparer le préjudice subi : valeur marchande du fonds de commerce + frais de déménagement + frais des droits de mutation pour un fonds de même valeur = somme équivalente à un nouveau pas-de-porte pour un nouveau local (art. L 145-14). Indemnité d'éviction de droit sauf si reprise du local aux fins de destruction ou vu de l'insaisissabilité reconnue, ou si le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire (art. L145-17). Droit au maintien dans les lieux tant que l'indemnité n'est pas versée au locataire (art. L 145-22).
<b>FORMES ET FISCALITÉ</b>	Bail approuvé par OI ou par Maire sur délégation si inférieur à 12 ans. Pas d'avis de France Domaine obligatoire.	Bail approuvé par OI ou par Maire sur délégation si inférieur à 12 ans. Pas d'avis de France Domaine obligatoire.

# La gestion du patrimoine : l'occupation du domaine privé

## ► Bail à réhabilitation

Art. L 252-1 et s. Code de la construction et de l'habitat –  
soumis à la législation des baux de droit commun

## ► Bail emphytéotique

Article L 451-1 du code rural

(non soumis à la législation des baux de droit commun)

Cf. annexe 2

	<b>BAIL PROFESSIONNEL</b> Art. 27 A de la loi n° 85-120 du 22.12.1985	<b>BAIL COMMERCIAL</b> et Bailons de Code de Commerce (Ordonnance n° 2005-1026)
<b>OBJET</b>	Usage exclusivement professionnel, destiné à l'exercice de professions diverses (sauf au DNC). Si le locataire souhaite également habiter le local, il doit conclure un bail mixte.	Activité commerciale conforme à l'affectation des lieux d'activité à définir rétroactivement dans le bail. Le locataire peut ensuite demander une déspécialisation.
<b>OBJET DU BAIL</b>	céissance d'un bien immobilier, mobilier et grosses réparations, travaux de sécurité DDP. Les parties peuvent néanmoins définir, notamment, les charges de l'entretien et des travaux (les dispositions ne sont pas d'ordre public)	céissance d'un bien immobilier, mobilier et grosses réparations, travaux de sécurité DDP. Les parties peuvent néanmoins définir, notamment, les charges de l'entretien et des travaux (les dispositions ne sont pas d'ordre public)
<b>LOYER</b>	Fixation librement négociée du loyer qui correspond en principe, à la valeur locative + charges + taxes foncières et taxes mériennes (avec l'accord des parties). Fixation libre dans le bail des modalités de versement et de révision, en fonction d'une clause d'indexation spécialement prévue au contrat et indiquant l'indice de référence retenu. (à défaut pas de révision du loyer sur la durée totale du bail).	Fixation libre du loyer qui doit correspondre à la valeur locative + charges + taxes foncières et taxes mériennes (avec l'accord des parties). A défaut d'accord, la valeur locative est déterminée en fonction des caractéristiques du local considéré ; de la destination des lieux ; des obligations respectives des parties ; des facteurs locaux de commercialité ; des prix couramment pratiqués dans le secteur. Pour les baux conclus depuis 2005 : variation de loyer imposée au renouvellement du bail selon
<b>DUREE</b>	2 ans minimum. Renouvellement à échéance par tacite reconduction pour une durée identique, sauf notification sous préavis de 6 mois de ne pas renouveler le contrat. Pas de droit au maintien dans les lieux en cas de non renouvellement.	2 ans. Renouvellement à échéance à la demande du locataire par acte extrajudiciaire, auquel le bailleur doit répondre par acte extrajudiciaire dans les 2 mois pour le refuser. Droit au maintien dans les lieux en cas de non renouvellement.
<b>Conditions de résiliation</b>	LIBRE SAUF STIPULATION CONTRAIRE	INTERDITE SAUF STIPULATION CONTRAIRE
<b>RESILIATION</b>	Résiliation par le locataire sans motif particulier et à tout moment, avec un préavis de 6 mois. Résiliation impossible par le bailleur, sauf en cas de conflit sur l'exécution du bail qui est réglé par le TCI.	La résiliation par le bailleur est dévolue par acte extrajudiciaire, doit être motivée et prévoir un congé de 6 mois avant l'expiration d'une période triennale. Il peut être contesté en justice par le locataire dans le délai de 2 ans. Indemnité d'éviction fixée pour réparer le préjudice subi : valeur marchande du fonds de commerce + frais de déménagement + frais des droits de mutation pour un fonds de commerce (art. L 145-14). Indemnité d'éviction de droit, sauf si le motif de la résiliation est la destruction au vu de l'insalubrité, reconnue ; ou si le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'expiration du locataire (art. L145-15). Droit au maintien dans les lieux tant que l'indemnité n'est pas versée au locataire (art. L 145-22).
<b>FORMES</b>	Bail approuvé par OI ou par Maire sur délégation si inférieur à 12 ans. Pas d'avis de France Domaine obligatoire.	Bail approuvé par OI ou par Maire sur délégation si inférieur à 12 ans. Pas d'avis de France Domaine obligatoire.

# La gestion du patrimoine :

## Retours d'expériences

- ▶ Transformation par la commune d'un bâtiment public en logement : quels contrats choisir ?
- Phase de qualification du domaine :

Les biens publics anciennement affectés à une mission de service public nécessitent un déclassement formel pour tomber dans le domaine privé.

 A défaut, ils sont toujours dans le domaine public même s'ils sont affectés à un usage privatif.

- Procédure particulière :

Le logement de l'instituteur situé dans l'enceinte est incorporé dans le domaine public communal et même s'il n'est plus utilisé doit être désaffecté par délibération avec l'accord préalable par le Préfet et après avis du DASEN.

# La gestion du patrimoine :

## Retours d'expériences

- Phase de choix du contrat en fonction de cette qualification :
- ✓ En cas de réhabilitation du bien, certains contrats ne sont possibles que sur le domaine privé (bail à construction, bail emphytéotique... ) ;
- ✓ Sur le domaine privé : convention précaire pour une courte durée (dans l'attente d'une réhabilitation) ou « bail 1989 » pour une longue durée ;
- ✓ Sur le domaine public : convention d'occupation.



En cas de contentieux le juge administratif peut requalifier le contrat au bénéfice de l'occupant.

# La gestion du patrimoine :

## Retours d'expériences

- ▶ Construction d'une maison médicale : quel cadre juridique pour organiser l'occupation des locaux par les professionnels de santé ?
- Phase de qualification du domaine : domaine privé.
- Choix du contrat : bail professionnel.



En cas de pluralité de professionnels de santé : le bail peut prévoir la co-location.

Préconisations : indiquer la répartition des locaux avec un plan en annexe et la répartition des charges pour espaces communs, imposer une clause de solidarité et d'indivisibilité.

# La gestion du patrimoine :

## Retours d'expériences

- Fixer un loyer suffisamment attractif.



La gratuité implique la requalification en aides publiques prohibées.

- Possibilité d'imposer des contre parties de service public (amplitude horaire, permanence, accueil des habitants de la commune, partenariat avec services communaux ou EPADH).

# La gestion du patrimoine :

## Retours d'expériences

- ▶ Mise à disposition de locaux communaux pour redynamiser le commerce en centre bourg : quels contrats choisir ?
- Phase de qualification du domaine : domaine privé ou public ?
- Choix du contrat : convention d'occupation du domaine public, AOT, bail professionnel ou bail commercial ?

# DOMAINE PUBLIC

## Configuration des lieux

Immeuble/ local

Etat des lieux

Aucune  
réhabilitation

CODP

Réhabilitation  
nécessaire

Objet /  
affectation

Opération  
d'intérêt général

BEA

Activité  
commerciale

Voirie et accessoires/  
terrain nu

caractéristiques de  
l'installation

Sans emprise  
au sol

CODP  
Permis de  
stationnement

Avec emprise  
ou construction

AOT  
Permission de  
voirie

DECLASSEMENT

# DOMAINE PRIVÉ

Etat des lieux

Réhabilitation  
nécessaire

Aucune réhabilitation  
à prévoir

Bail  
emphytéotique

Objet / affectation

Artisanat,  
profession  
libérale

Activités  
commerciales

Bail  
professionnel

Bail  
commercial

# La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- ▶ L'expulsion des occupants du domaine privé
  - ➔ Absence d'autorisation ou résiliation du contrat de bail pour faute ou pour motif d'intérêt général.
- ▶ Procédure juridictionnelle obligatoire devant le Tribunal d'Instance :
  - Requête en référé en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse aux seules fins d'expulsion, sous astreinte le cas échéant.
  - Recours au fond permettant de trancher un litige (loyers impayés, dégradations, résiliation du bail) et d'obtenir l'expulsion de l'occupant.

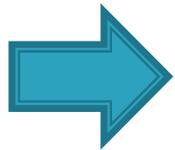


# La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

▶ Décision d'expulsion exécutée par un Huissier de Justice :



- Délivrance d'un commandement de quitter les lieux, dans le délai de 2 mois ;
- Tentative d'expulsion en présence du maire, au cours de laquelle un procès verbal de constat des opérations.



A défaut, recours à la force publique.

La demande est adressée au Préfet qui répond sous 2 mois.



Trêve hivernale du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars  
DALO

# La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- ▶ L'expulsion des occupants du domaine public
  - ➔ Absence ou non renouvellement de titre ou retrait d'autorisation d'occupation.



- ▶ Procédure d'injonction et exécution d'office par le maire :
  - Prévus expressément dans la convention ;
  - Expulsion urgente au motif d'un péril grave et imminent spécifique ;
  - Cas particulier : évacuation forcée dans le cadre de la loi du 5 juillet 2 000.

# La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- ▶ Procédure juridictionnelle devant le Tribunal Administratif :
- Référé en cas d'urgence face à un risque pour la sécurité ou la salubrité publique.
- Recours de plein contentieux pour trancher les éventuels litiges (redevances impayées, dégradation du domaine, validité du titre ou de la décision de retrait) et solliciter l'expulsion sous astreinte.



 En cas de décision administrative de retrait ou de refus de l'occupation, il est impératif de respecter les règles de motivation et de procédure contradictoire des décisions administratives.

# La gestion du patrimoine : la protection du domaine contre les occupations irrégulières

- ▶ Décision d'expulsion exécutée par le maire :
  - Notification de la décision d'expulsion (LRAR ou remise en main propre) ;
  - Recours à la force publique : demande formulée auprès du Préfet pour faire intervenir les forces de l'ordre dans le délai de 2 mois.



En théorie, le Préfet ne peut pas refuser la demande de recours à la force publique.

# LE PATRIMOINE COMMUNAL

La constitution du patrimoine communal

La gestion du domaine communal

La valorisation du patrimoine communal

# La valorisation du patrimoine communal

Règles de valorisation du domaine public

Méthodologie d'optimisation du patrimoine

# La valorisation du domaine public

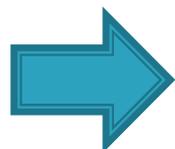
## ▶ Objectifs :

- ✓ Dynamiser l'exploitation du domaine communal en développant différents modes d'occupation du domaine.
- ✓ Accroître la rentabilité de l'occupation du domaine (valoriser les redevances).
- ✓ Faciliter la cession des propriétés communales, tout en imposant à l'acheteur des engagements particuliers (promesse de vente, dérogations au déclassement, condition d'affectation du bien ou d'obligation d'intérêt général).

# La valorisation du domaine public

## ▶ Limites :

- ✓ Respect des libertés publiques et de l'intérêt collectif ;
- ✓ Conformité de l'usage privatif du domaine public avec son affectation ;



Droit d'usage du domaine appartenant à tous.



Tous les cas d'occupation du domaine public ne sont pas soumis à la délivrance d'un titre et d'une redevance.  
Annulation par le juge de la « taxe trottoir », de la redevance pour les plaques professionnelles en saillie sur les façades.

# L'optimisation du patrimoine : diagnostic

- ▶ Etape préalable : inventaire physique, juridique et comptable du patrimoine immobilier et mobilier de la commune :

➡ Recenser les biens propriété de la commune ;

➡ Identifier le domaine public communal par rapport au domaine privé et définir leurs affectations respectives ;

➡ Faire un état des lieux de son patrimoine bâti et non bâti.

# L'optimisation du patrimoine : plan d'action

- ▶ Phase de consolidation
- ▶ Redéfinir la consistance de son domaine public :
  - ➔ Mise en œuvre d'un plan d'alignement, mise à jour des tableaux des voies ;
  - ➔ Mise à jour de la liste des bâtiments publics et des Etablissements recevant du public (ERP) ;
  - ➔ Réflexion sur l'adéquation de l'affectation des biens avec les besoins de la population.

# L'optimisation du patrimoine : plan d'action

- ▶ Phase de consolidation

- ▶ Définir une politique patrimoniale:



Programme pluriannuel de réhabilitation, de mise en conformité des bâtiments, avec une recherche connexe de financements.



Règle de l'autofinancement à 20% en cas de subvention d'investissement.



Organisation des travaux d'entretien de conservation du domaine communal.

# L'optimisation du patrimoine : plan d'action

- ▶ Phase de consolidation

- ▶ Réaliser un schéma directeur de politique immobilière :

- ➔ Objectif de rationalisation (regroupement des services, changement d'affectation de certains locaux) ;

- ➔ Objectif de réduction du patrimoine : se défaire des biens non utilisés, désaffectés ou dont la réhabilitation n'est pas envisageable.

# L'optimisation du patrimoine : plan d'action

- ▶ Phase d'optimisation
- ▶ Optimisation matérielle : réorganiser l'espace :
  - ➔ Optimiser l'occupation des biens dédiés aux services publics ou à l'utilisation du public ;
  - ➔ Faciliter l'utilisation des biens communaux par le public;
  - ➔ Mutualiser les espaces (mutualisation de services et de biens avec un EPCI, construction et gestion d'équipements communs par une entente entre collectivités locales).

# L'optimisation du patrimoine : plan d'action

- ▶ Phase d'optimisation

- ▶ Optimisation financière : augmenter les ressources

-  Régulariser les occupations sans titre et lutter contre les impayés de loyer ;

-  Réviser les contre parties financières de l'occupation du domaine (révision des redevances, vote de tarifs par le conseil municipal, appliquer les clauses d'indexation et de révision des loyers).

# L'optimisation du patrimoine : plan d'action

- ▶ Phase d'optimisation
- ▶ Optimisation fonctionnelle : dynamiser la gestion :
  - ➔ Adopter des règlements d'utilisation et de gestion du domaine : prévoir des modalités de gestion, des sanctions et des moyens de coercition ;
  - ➔ Mettre en place des outils contractuels innovants mettant à la charge du particulier la gestion du domaine.

# L'optimisation du patrimoine : outils juridiques et financiers

- ▶ Contrats innovants : cessions avec charges, BEA , marchés public 0 euros (entretien des abords des voies ou bois et forêt, mobilier urbain).
- ▶ Mutualisation (hors EPCI) : équipements et services communs, entente entre communes.
- ▶ Recherche de financements et subventions.

# Retrouvez les actes du colloque de l'AMF « Gérer et valoriser le patrimoine public et privé des collectivités: quels enjeux pour les élus ? » sur le site [www.amf.asso.fr](http://www.amf.asso.fr)

The screenshot shows a web browser window displaying the AMF website. The address bar shows the URL: [http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC\\_N\\_ID=24336&TYPE\\_ACTU=](http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=24336&TYPE_ACTU=). The page features the AMF logo (Association des Maires de France et des Présidents d'Intercommunalité) and a navigation menu with options like 'L'AMF et son réseau', 'Actualité', 'Portail', 'Dossiers', and 'Congrès'. The main content area displays a document titled 'Gérer et valoriser le patrimoine public et privé des collectivités: quels enjeux pour les élus ?' dated 15 février 2017. A sidebar on the left lists various topics such as 'Organisation et gestion communale', 'Finances et fiscalité locales', and 'Urbanisme, Habitat, Logement'. Below the document title, there are download links for a synthesis report, the AITF presentation, the Montpellier presentation, and Espelia experience reports. The main text discusses the growth and diversification of local public heritage, the challenges of budgetary constraints, and the need for a strategic approach to heritage management.

AMF  
ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE  
ET DES PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

Rechercher dans le site Valider

Accueils : Elus - AD

L'AMF et son réseau Actualité Portail Dossiers Congrès

Accueil Généralités - documents d'ensemble

Référence : BW24336

Imprimer

### Gérer et valoriser le patrimoine public et privé des collectivités: quels enjeux pour les élus ?

15 février 2017

- Télécharger la synthèse du rapport des administrations (08/02/2017)
- Télécharger la présentation AITF (08/02/2017)
- Télécharger la présentation de la Ville de Montpellier (08/02/2017)
- Télécharger les retours d'expériences de l'outil Espelia (08/02/2017)

Le patrimoine des collectivités locales s'est fortement développé et diversifié ces dernières décennies. Représentant un actif de plus de 1700 milliards, il constitue à la fois des atouts (valorisation financière, production de service au public), des risques (besoins de renouvellement, coûts de fonctionnements induits) et des responsabilités, trop souvent sous-estimés. Alors que les contraintes budgétaires n'ont jamais été aussi fortes, une gestion maîtrisée du patrimoine doit donc permettre aux collectivités d'élaborer une stratégie patrimoniale performante, fondée sur de nouvelles pratiques et une optimisation des usages et des aspects financiers.

La rencontre organisée par l'AMF en partenariat avec l'AITF, le Syndicat national des directeurs généraux des collectivités territoriales et l'Association des administrateurs territoriaux, le 8 février dernier, à Paris, a permis d'identifier les enjeux et objectifs d'une gestion dynamique. Après l'intervention des représentants de l'administration sur le rapport 2016 en introduction, Olivier Pavy, maire de Salbris, président de la communauté de communes de la Sologne des Rivières (41) a conduit les débats. Ont été abordés les aspects juridiques, comptables et techniques et des exemples de gestion innovante, devant nombres d'élus et de représentants des services.

Il a été utilement rappelé, lors de cette rencontre, que la valorisation du patrimoine était un domaine « déterminant » en terme de bonne gestion (environ 14 milliards d'euros dépensés en fonctionnement chaque année). Cette valorisation doit « davantage être prise en compte par les élus. C'est ce que cette rencontre a permis de mettre en exergue » a indiqué Olivier Pavy. A cette fin, la question des normes (énergétique, accessibilité, etc.) pesant sur les bâtiments a été largement évoquée. En termes comptables, les amortissements immobiliers doivent être pris en compte dans les budgets, mais « la complexité repose souvent, selon Olivier Pavy, sur les difficiles évaluations des biens, en raison du mode de gestion actuelle par les collectivités » ; une transversalité reste nécessaire entre les services financiers et techniques des collectivités. Ces questions seront d'ailleurs approfondies lors des réunions du groupe de travail AMF à venir. Compte tenu de ces paramètres, les collectivités doivent davantage optimiser l'usage des bâtiments en rationalisant leur occupation (« parfois en contradiction avec la demande des usagers », souligne Olivier Pavy), leur entretien (en sanctuarisant des programmes financiers de maintenance), ou en optant pour la mutualisation. En effet, et plus encore après les fusions, il

Référence : BW24336  
Auteur : Florence Masson  
Type : Signalé  
Thème : Urbanisme, Habitat, Logement  
Rubrique : Généralités - documents d'ensemble

ATTENTION : la reproduction partielle ou totale, par toute personne physique ou morale et sur tout support, des documents et informations mis en ligne sur ce site sans autorisation préalable de l'AMF et mention de leur origine, leur date et leur(s) auteur(s) est strictement interdite et sera susceptible de faire l'objet de poursuites.

# Retrouvez les fiches pratiques du CFMEL sur [www.cfmel.fr](http://www.cfmel.fr) à la rubrique Assistance juridique

- ✓ La vente d'un bien communal
- ✓ L'aliénation des chemins ruraux
- ✓ L'expulsion des occupants du domaine privé et du domaine public

CFMEL  
CENTRE DE FORMATION  
DES MAIRES ET ELUS LOCAUX

## FICHE PRATIQUE // Administration

### LA VENTE D'UN BIEN COMMUNAL

La commune souhaite céder un bien immobilier...

Une question préliminaire à se poser :

Le bien relève-t-il du domaine public ?

❖ **Références :**

- Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)
- Code général des collectivités