

ESPACE

infos

Lettre d'information du CFMEL

n° 100 • Mai 2017



Dossier du mois

LA VALORISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL

A la recherche de la rentabilité économique et d'une gestion dynamique des domaines public et privé de la commune.

Sommaire

DOSSIER DU MOIS LA VALORISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL	1-4
LE CFMEL ET VOUS	5
EN BREF	6
JURISPRUDENCE	7
QUESTIONS - REPONSES	8-9
TEXTES OFFICIELS	10-11
INFOS +	12

Si au cours du siècle dernier, la propriété des personnes publiques n'était définie qu'à travers la protection du domaine public, on parle aujourd'hui de patrimoine communal assimilable à une propriété ordinaire, tout en restant assujettie à une servitude d'affectation dans l'intérêt général.

Cette conception de la propriété publique est celle reprise par le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), créé en 2006 pour codifier les textes relatifs aux biens de l'Etat et des collectivités territoriales et les régimes de la domanialité publique et privée.

Au cours des années 2000, cette nouvelle définition patrimoniale du domaine est apparue portée par une préoccupation plus économique : la rentabilité du domaine public.

L'Etat l'a d'ailleurs mise en pratique en créant en 2007 le Conseil immobilier de l'Etat qui est un service rattaché à la DGFIP et l'unique gestionnaire de sa nouvelle politique immobilière, ainsi qu'en lançant concomitamment la

campagne de vente de ces biens par France Domaines.

La loi dite « SAPIN 2 » du 9 décembre 2016 confirme ce mouvement de valorisation en ouvrant aux collectivités territoriales certaines possibilités offertes à l'Etat pour faciliter et, favoriser la vente de ses biens tout en imposant plus de transparence dans l'attribution des occupations du domaine public.

I - LE CADRE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE

1. Les objectifs de la valorisation

L'objectif essentiel est de permettre une meilleure exploitation du domaine public.

Il s'agit également de dynamiser l'exploitation du domaine communal en développant différents modes d'occupation, d'accroître la rentabilité des domaines public et privé, tout en tenant compte de leurs spécificités ; ou de céder les biens communaux aux meilleures conditions.

Dossier du mois

	Domaine public	Domaine privé
Mode d'occupation	Autorisation unilatérale ou convention de droit public.	Contrat de location de droit commun (bail d'habitation, commercial, professionnel).
Contrepartie	Versement d'une redevance correspondant aux avantages procurés à l'occupant (partie fixe et partie variable éventuellement).	Versement d'un loyer (fixé en référence au marché local).
Modalités d'attribution	<ul style="list-style-type: none"> • Attribution conforme à l'affectation d'utilité publique. • Procédure de mise concurrence pour toutes les occupations délivrées aux fins d'exploiter une activité économique à compter du 1er juillet 2017, sauf exceptions. 	Liberté d'attribution, possibilité de passer par un prestataire de service ou un mandataire immobilier dans le cadre d'un marché public.
Régime juridique	Prérogatives de puissance publique et régime protecteur du domaine.	Régime de droit privé protecteur de l'occupant.
Vente du bien	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération préalable valant déclassement formel du bien au vu de sa désaffectation matérielle (le bien n'est plus affecté à l'accueil du public ou l'exercice d'un service public (articles L.2111-2 et L.2141-1 CG3P). • Délibération sur la chose et le prix de vente. 	Délibération sur la chose et le prix de vente (CE 15/03/2017 n°393407 SARL Bowling St Amand les Eaux).
Contentieux	Tribunal administratif.	Tribunal instance.

2. Les apports de la loi « SAPIN 2 »

Les nouveaux textes permettent de faciliter la cession des propriétés communales, tout en imposant à l'acheteur des engagements particuliers et innovants.

- Le déclassement par anticipation

C'est une pratique, jusque-là réservée au domaine public de l'Etat, qui permet de déclasser le bien -et donc de le céder- avant que sa désaffectation effective intervienne par nécessité de service public.

Le délai de report de la désaffectation du bien est fixé à 3 ans, prolongé à 6 ans maximum, si les caractéristiques du projet le justifient.

L'acte de vente prévoit les conséquences du déclassement anticipé par :

- une condition résolutoire de la vente si

la désaffectation n'intervient pas au 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.

Conformément à l'article L.2141-2 du CG3P, la procédure doit prévoir une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa financier que représente le risque de résolution de l'acte de vente.

- La promesse de vente avec une désaffectation différée

L'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 permet désormais à une commune de conclure une promesse de vente,

avant le déclassement formel du bien, tout en continuant à l'affecter à l'exercice d'un service public ou à l'usage direct par le public pour un temps nécessaire.

Par exemple dans l'hypothèse où la commune souhaite déplacer un service public dans de nouveaux locaux et décide de vendre le bien rapidement.

L'acte doit prévoir obligatoirement la date de la désaffectation matérielle et une clause résolutoire avec indemnité portant sur la survenance d'un motif de continuité de service public qui empêcherait la désaffectation et imposerait le maintien du bien dans le domaine public, selon l'article L.3112-4 du CG3P.

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

Dossier du mois

- L'attribution d'une autorisation d'occuper le domaine public

A compter du 1er juillet 2017, les occupations délivrées aux fins d'exploiter une activité économique sur le domaine communal seront encadrées par une procédure transparente de mise en concurrence.

L'ordonnance n° 2017-562 du 17 avril 2017 impose la publication d'un avis pour permettre aux opérateurs économiques de se manifester auprès de la commune. Rien n'est imposé quant au contenu et au support de publication adapté à ce jour, mais on peut penser qu'une publication sur le site internet de la mairie ou l'affichage en mairie pourrait convenir.

La commune doit ensuite assurer une sélection des candidats transparente et impartiale, dans un cadre qu'elle aura librement défini.

Une procédure simplifiée est prévue lorsque le nombre d'emplacements est suffisant pour répondre à toutes les demandes ; ou que la demande est à l'initiative de l'occupant. Dans ce cas, la simple publicité suffit pour informer de l'occupation et garantir qu'il n'y a pas d'autres initiatives concurrentes ou que la demande initiale permet une réelle valorisation du domaine.

Le texte prévoit également de nombreuses exceptions, exonérant certains types d'occupations à des fins commerciales à la mise en concurrence :

- En cas d'urgence, pour toutes les occupations inférieures à 1 an ;
- Dans l'hypothèse où l'occupant fait valoir une exclusivité ;
- Pour les activités culturelles et artistiques ;
- Lorsque l'occupation impose un impératif de sécurité publique ou des conditions particulières d'occupation (caractéristiques de la dépendance, spécificité de l'affectation, conditions d'utilisation particulières) ;
- Lorsque l'occupation est délivrée à une personne privée ou publique pour satisfaire un intérêt général et sur laquelle la commune a un pouvoir de contrôle ;

- Lorsque la première sélection est infructueuse.

L'article L.2122-1-3 du CGCT impose toutefois d'informer le public des circonstances de fait et de droit qui justifient de ne pas appliquer la procédure de sélection de droit commun.

3. Les limites de la valorisation

- La rentabilité de l'occupation du domaine public

L'occupation du domaine public est par principe à titre onéreux, conformément à l'article L.2125-1 du CG3P. Il est dès lors important de fixer le bon niveau de redevance pour que le territoire reste attractif, tout en respectant les limites légales du calcul des redevances.

Calcul de la redevance d'occupation :

- 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 (% du chiffre d'affaires).

Le paiement s'effectue d'avance et annuellement, sauf dérogations contractuelles (paiement à terme échoué, mensuels ou trimestriels).

Seules quelques exceptions sont admises notamment la gratuité en faveur des associations à condition qu'elle poursuive un but d'intérêt général véritable, au-delà du seul bénéfice de ses adhérents ; que le conseil municipal ait accordé la gratuité par délibération ou dans un règlement intérieur et que cette gratuité, qui s'apparente à un avantage en nature ou à une subvention, soit valorisée dans une convention d'objectif et dans la liste en annexe des documents budgétaires et/ou publiée sur le site internet dans les communes de plus de 3 500 habitants, en application de l'article L.2313-1 du CGCT.

- Le respect des libertés publiques

La recherche d'optimisation patrimoniale rencontre des limites inhérentes à la nature même du domaine public.

La juge administratif considère en effet que la recherche de redevance pour l'occupation du domaine public à des fins privatives ne peut pas restreindre les libertés d'aller et venir et la liberté du commerce et de l'industrie.

C'est dans un célèbre arrêt que le juge a admis que dans le cadre du commerce ambulancier « déambulancier », les piétons participant à une opération commerciale momentanée avait un droit d'usage de la rue qui ne pouvait pas être considéré comme abusif (CE 15/03/1996 Syndicat des artisans fabricants de pizza en PACA).

- La conformité de l'usage privatif du domaine public avec son affectation collective

Il est important de respecter le droit d'usage du domaine communal qui appartient collectivement à tous les administrés.

En effet, tous les cas d'occupation du domaine public ne sont pas soumis à la délivrance d'un titre et au versement d'une redevance. C'est dans ce sens, que le conseil d'état a annulé « la taxe trottoir » qu'une ville avait instauré auprès des commerces de bouche ayant un comptoir sur la rue et pour lesquels la clientèle attendait sur le trottoir, malgré la manne financière que cela aurait pu représenter pour la commune (CE. 31/03/2014 n° 362140, Commune d'Avignon).

Plus récemment, la cour d'appel de Marseille a annulé la redevance demandée par une commune pour l'apposition de plaques professionnelles en façade au-dessus du domaine public routier.

Les juges ont rappelé que seule une occupation correspondant à un usage privatif du domaine public, excédant le droit d'usage appartenant à tous, pouvait être soumise à une telle redevance d'occupation (CAA Marseille 19/05/2016 n°14MA03832).

Dossier du mois

II - L'OPTIMISATION DU PATRIMOINE

1. L'étape préalable d'inventaire

Le but est de réaliser un inventaire physique, juridique et comptable du patrimoine immobilier et mobilier de la commune par :

- Le recensement des biens propriété de la commune ;
- L'identification du domaine public communal par rapport au domaine privé et la définition de leurs affectations respectives ;
- La réalisation d'un état des lieux du patrimoine bâti et non bâti.

La commune peut s'appuyer sur les annexes budgétaires dont elle dispose comme l'état portant sur sa situation patrimoniale ainsi que sur les différents engagements programmés, prévu par l'article L.2313-1 du CGCT.

2. La phase de consolidation

Cette phase doit permettre à la commune de :

- Redéfinir la consistance de son domaine public et mettre à jour la liste des bâtiments publics à adresser à son assureur ;
- Mettre en œuvre un plan d'alignement des voies et la mise à jour du tableau des voies qui doit être adressé à la Préfecture chaque année en vue du calcul de la DGF ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments publics et des établissements recevant du public (ERP) afin d'engager, si besoin, une réflexion avec la commission de sécurité et le contrôle de certains établissements sur les normes incendie et risque de panique ;
- Mener une réflexion sur l'adéquation de l'affectation des biens composant le patrimoine communal avec les besoins de la population.

Cette phase est également l'occasion pour la commune de définir une véritable politique patrimoniale au travers de deux outils.

- Le programme pluriannuel

Il va programmer les travaux de réhabilitation et de mise en conformité des bâtiments, avec une recherche connexe de financements.

Ce programme pluriannuel doit permettre l'organisation des travaux d'entretien et de conservation du domaine communal.

- Le schéma directeur de politique immobilière

La commune peut aller plus loin dans sa démarche en réalisant un véritable schéma directeur qui peut porter sur deux objectifs :

- La rationalisation dans l'utilisation de ses bâtiments par le regroupement des services communaux ou le changement d'affectation de certains locaux ;
- La vente des biens non utilisés ou dont la réhabilitation n'est pas envisageable, la désaffectation des biens du domaine public qui ne servent plus à l'exécution d'une mission de service public ou qui ne sont plus ouverts au public, à l'usage du public.

Cette réflexion commande néanmoins la prudence. En effet, engager des procédures de cessions des biens communaux suppose de respecter les procédures spécifiques qui s'imposent au domaine public : désaffectation et déclassement préalable, avis des domaines sur le prix du bien.

3. La phase d'optimisation

L'optimisation patrimoniale se construit autour de plusieurs axes.

- L'axe matériel qui permet de repenser et de réorganiser l'espace

Il s'agit d'optimiser l'occupation des biens dédiés aux services publics ou à l'utilisation du public ; de faciliter l'utilisation des biens communaux par le public.

La création de services communs est un

moyen de mutualiser le service rendu aux administrés et l'occupation d'un bâtiment ou d'un équipement public entre les communes et leur EPCI ou entre plusieurs communes dans le cadre d'une entente. Cette « mutualisation des espaces » peut permettre de réaliser des économies d'échelle.

- L'axe financier qui a pour objectif d'augmenter les ressources issues de l'occupation du domaine communal

L'objectif est d'assurer la rentabilité des domaines public et privé de la commune :

- En identifiant les occupations sans titre du domaine public en les régularisant et en rétablissant une redevance d'occupation ;
- En luttant contre les impayés de loyer des dépendances du domaine privé communal loués à des personnes privées ;
- En révisant les contre parties financières de l'occupation du domaine (révision des redevances, vote de tarifs d'occupation du domaine public par le conseil municipal, application des clauses d'indexation et de révision des loyers, mise en place des participations spécifiques pour la voirie).

- L'axe fonctionnel de la valorisation patrimoniale

Cela doit permettre de dynamiser la gestion du domaine communal par l'utilisation d'outils juridiques sécurisants et innovants.

La commune peut adopter des règlements d'utilisation et de gestion du domaine qui permettent de prévoir des modalités de gestion, des sanctions et des moyens de coercition en cas de non-respect de ces modalités et obligations.

Sophie VAN MIGOM,
juriste au CFMEL.

Forum

LATTES

RENCONTRE DU 22 JUIN 2017
à SAPORTA (LATTES)

(Autoroute A9 - Sortie Montpellier - Sud)

La DREAL Occitanie organise, en partenariat avec la CCE-LVR la rencontre suivante de 8h15 à 16h30 :

« L'urbanisme : approche juridique et pratique »

Seront également traités au cours de cette journée de formation :

- Le décret du 25 avril 2017
- L'enquête publique dématérialisée : l'exemple de la commune de VIAS

Contact : 04 67 12 01 52

cce.lrv@gmail.com

Le CFMEL et vous

L'actualité du CFMEL

Collaboration du CFMEL avec la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Hérault (DDFiP) :

Le CFMEL s'associe avec la DDFiP pour diffuser de l'information à destination des collectivités et mettra régulièrement, sur le site internet, des supports des services des Finances Publiques à l'adresse : www.cfmel.fr (rubrique actualités).

Vous trouverez en ligne des documents pour vous prémunir contre les tentatives d'escroquerie aux faux virements qui sont en augmentation :

- Une fiche pratique « Précisions relative aux tentatives d'escroquerie et renforcement de la vigilance de l'ordonnateur et du comptable ».
- Un dépliant « Tentatives d'escroquerie : renforcement de la vigilance de l'ordonnateur et du comptable ».

FORMATION DES ELUS

Les formations proposées ce mois-ci ...

Pour le mois de juin 2017, le CFMEL organise les sessions de formation présentées ci-dessous.

Retrouvez l'intégralité du calendrier des formations pour le 2ème trimestre 2017 reprenant toutes les dates proposées ainsi que les formulaires d'inscription sur notre site internet :

www.cfmel.fr (rubrique formation)

• LE PATRIMOINE COMMUNAL : DÉFINITION, GESTION ET VALORISATION DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ (9H15 - 17H00)

Jeudi 08 juin à VALERGUES

Jeudi 15 juin à SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS

Mardi 20 juin au PRADAL

Jeudi 22 juin à MONTADY

• ACTUALITÉ AU DROIT DE L'URBANISME : LE POINT SUR LES RÉFORMES EN MATIÈRE DE RNU, PLU, PLUI ET DE CONTENTIEUX (9H15 - 12H00)

Mercredi 07 juin à la COMMUNAUTÉ de COMMUNES du CLERMONTAIS

Mardi 13 juin à VILLES PASSANS

En bref



ADMINISTRATION

[Nouvelle procédure de médiation devant le juge administratif : la loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle apporte différentes nouveautés en matière de procédure administrative.](#)

Désormais, le recours à la médiation est possible pour tous les litiges administratifs (article L.213-1 et suivants du Code de la Justice Administrative).

Le décret n° 2017-566 précise que cette médiation peut être mise en place soit en dehors de toute procédure juridictionnelle par les parties, soit au cours d'une procédure juridictionnelle à l'initiative des parties ou du juge. Il est à noter que la médiation ne peut jamais être imposée aux parties qui sont libres de l'accepter ou non.

Le tiers médiateur peut être choisi conjointement par les parties au litige ou désigné par la juridiction.

Le juge homologue l'accord trouvé entre les parties le cas échéant, ce qui met fin au litige.

[Loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle ;](#)

[Décret n° 2017-566 du 18 avril 2017 relatif à la médiation dans les litiges relevant de la compétence du juge administratif.](#)



ETAT CIVIL

[PACS : en mairie à partir du 1^{er} novembre 2017](#)

Le passage du PACS en mairie (et non plus au tribunal) est une mesure de la loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle (article 48).

[Un décret modifie les dispositions réglementaires contenues dans le décret n° 2006-1806 du 23 décembre 2006 relatif au PACS en :](#)

- Précisant les modalités de transfert aux officiers de l'état civil : le greffe de chaque tribunal d'instance doit transférer aux communes les données enregistrées au sein du traitement automatisé du registre du PACS. Ce transfert doit être effectif au 1^{er} novembre 2017.
- Prévoyant l'enregistrement et la gestion des déclarations, les modifications et les dissolutions de PACS par les officiers de l'état civil : l'officier de l'état civil enregistre la dissolution et remet ou envoie par LRAR, à chacun des partenaires, un récépissé de cette déclaration. A compter de la date de dissolution du PACS, l'officier de l'état civil doit conserver, pendant 5 ans, l'intégralité du dossier du PACS à l'exception de la convention. L'enregistrement du PACS ou toute modification doit être faite par voie dématérialisée, à défaut dans un registre dédié.
- Prévoyant l'utilisation du dispositif COMEDEC (COMmunication Electronique de Données de l'Etat Civil), plate-forme d'échanges mise en place par le décret n° 2011-167 du 10 février 2011 instituant une procédure de vérification sécurisée des données à caractère personnel contenues dans les actes de l'état civil.

[Décret n° 2017-889 du 6 mai 2017 relatif au transfert aux officiers de l'état civil de l'enregistrement des déclarations, des modifications et des dissolutions des pactes civils de solidarité, JO du 10 mai 2017.](#)

[Dématérialisation des actes de l'état civil à partir du 1^{er} novembre 2017](#)

[Un décret précise les dispositions suivantes :](#)

- [Article 5](#) : la signature des actes est toujours manuscrite même si les actes de l'état civil sont établis selon des procédés manuels ou informatiques.
- [Article 10](#) : sauf dispense, les registres sont tenus en double exemplaires par l'officier de l'état civil. Dans le mois de leurs clôtures, un est déposé aux archives de la commune et l'autre versé au tribunal de grande instance.
- [Article 11](#) : la commune peut déléguer l'hébergement du traitement automatisé de ses données ou d'une sauvegarde, au département, à la région, à un EPCI ou à toute personne morale de droit public de son choix.
- [Articles 28 à 38](#) : contenu et conditions de la délivrance gratuite des copies intégrales ou d'extraits.
- [Article 47](#) : l'officier de l'état civil peut rectifier l'erreur ou l'omission dans un acte de l'état civil dont la preuve est rapportée (acte de naissance, parent ...), ou sur une énonciation ou une mention apposée en marge d'un acte.

Jurisprudence

URBANISME

L'INDICATION ERRONÉE QUANT À L'INFORMATION DU PÉTITIONNAIRE SUR L'OBTENTION D'UN PERMIS TACITE NE MODIFIE PAS LE DROIT DONT IL PEUT SE PRÉVALOIR.

CE, 29 mars 2017, req. n° 392940, SCI Maryse.

(...) 1. Considérant qu'il ressort des pièces soumises aux juges du fond que la SCI Maryse, qui est propriétaire d'un ensemble immobilier situé place de Saint-Cado à Belz (Morbihan), a, le 21 octobre 2011, sollicité un permis de construire afin de créer six lucarnes en façade et d'agrandir une véranda en créant une surface hors oeuvre nette de 50 m² ; que le terrain d'assiette du projet étant situé dans le périmètre de protection de la chapelle Saint-Cado, immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques au titre des dispositions des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine, le maire de la commune de Belz a, par un courrier en date du 25 octobre 2011, informé la société requérante de l'allongement du délai d'instruction de la demande à six mois au motif de la situation de l'immeuble dans ce périmètre de protection ; que l'architecte des bâtiments de France a rendu, le 20 janvier 2012, un avis favorable au projet assorti de prescriptions, qu'il a régulièrement notifié à la commune ; qu'estimant que le silence qu'il avait gardé pendant six mois avait fait naître une décision tacite d'acceptation de la demande de permis de construire le 21 avril 2012, le maire de la commune de Belz a entendu retirer ce permis de construire par un arrêté du 12 juin 2012, dont la SCI Maryse a demandé l'annulation pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes ; qu'après avoir estimé qu'aucune décision tacite d'acceptation n'était née le 21 avril 2012 mais qu'au contraire avait été prise à cette même date une décision implicite de rejet, que l'arrêté du 12 juin 2012 n'avait fait que confirmer expressément, le tribunal administratif de Rennes a requalifié les conclusions de la SCI Maryse contre cette décision comme étant dirigées contre le refus implicite de délivrer le permis de construire sollicité et les a rejetées par un jugement du 16 mai 2014 ; que la cour administrative d'appel de Nantes a rejeté l'appel de la SCI Maryse contre ce jugement par un arrêt du 26 juin 2015 contre lequel la société se pourvoit en cassation ;

2. Considérant, en premier lieu, d'une part, que le délai d'instruction des demandes de permis de construire est, en vertu de l'article R. 423-28 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors en vigueur : « porté à six mois : / (...) b) Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager porte sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ; (...) qu'aux termes de l'article R. 423-42 du même code : Lorsque le délai d'instruction de droit commun est modifié en application des articles R. 423-24 à R. 423-33, l'autorité compétente indique au demandeur ou à l'auteur de la déclaration, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie : / a) Le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de son nouveau point de départ ; / b) Les motifs de la

modification de délai ; » ; qu'il résulte de ces dispositions que le demandeur d'un permis de construire dont le délai d'instruction est modifié doit être informé que sa demande fait l'objet d'un délai d'instruction modifié ainsi que des motifs de cette modification du délai d'instruction ;

3. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article L. 424-2 du même code : « Le permis est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. / Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis » ; qu'aux termes de l'article R. 424-3 du même code, dans sa rédaction alors en vigueur : « Par exception au b de l'article R. 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, dans le délai mentionné à l'article R. 423-67, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions » ; qu'aux termes de l'article R. 424-4 du même code, dans sa rédaction alors en vigueur : « Dans le cas prévu à l'article précédent, l'architecte des Bâtiments de France adresse copie de son avis au demandeur et lui fait savoir qu'en conséquence de cet avis il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite » ; qu'il résulte de ces dispositions que s'il incombe à l'architecte des Bâtiments de France d'adresser au demandeur d'un permis de construire dont la délivrance est soumise à son accord copie de son avis lorsque celui-ci est défavorable ou favorable mais assorti de prescriptions et d'informer alors le demandeur qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite, la non-exécution de cette formalité, dont le seul objet est l'information du demandeur, ne peut avoir pour effet l'acquisition d'un permis tacite ; qu'au demeurant, lorsqu'il n'a pas reçu copie de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, le demandeur, qui a été informé de ce que le délai d'instruction était allongé en raison de la nécessité de recueillir l'avis favorable de cette autorité, a la faculté de se renseigner, auprès du service instructeur, sur le sens de l'avis rendu ; que, dès lors, c'est sans erreur de droit que la cour administrative d'appel de Nantes a jugé que la circonstance que l'architecte des Bâtiments de France avait omis d'adresser à la requérante copie de son avis favorable assorti de prescriptions n'avait pu avoir pour effet de faire naître un permis tacite ;

4. Considérant, en second lieu, qu'aux termes du premier alinéa du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. » ; qu'en jugeant que l'ensemble des espaces entourant le terrain d'assiette de la construction envisagée et proches de celui-ci ne constituait pas un espace caractérisé par une densité significative des constructions et que, dès lors, cette construction ne se trouvait pas dans un espace urbanisé au sens de ces dispositions, la cour s'est livrée à une appréciation souveraine des faits exempte de dénaturation ; (...)

DECIDE : Le pourvoi de la SCI Maryse est rejeté.

Questions



ADMINISTRATION

Dans quelles conditions, une commune de moins de 1 500 habitants peut-elle préserver la confidentialité de l'action sociale ?

Réponse du Ministère de l'Aménagement du territoire, publiée au JO Sénat le 04/05/2017, p. 1582 (Question écrite n° 18238).

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) comporte des mesures de simplification et de clarification concernant les centres communaux et intercommunaux d'action sociale. Si l'article L.123-4 du code de l'action sociale et des familles prévoyait dans son ancienne rédaction que chaque commune devait disposer d'un centre communal d'action sociale (CCAS) quelle que soit sa taille, il est apparu que cette obligation n'était plus adaptée pour les petites communes, tant sur le plan organisationnel que budgétaire. La loi NOTRe a pris en compte cette réalité et apporte désormais une souplesse et liberté organisationnelle pour les communes de moins de 1 500 habitants pour assurer l'action sociale de proximité. Elle instaure une simple faculté pour ces communes de disposer d'un CCAS, lesquelles peuvent choisir de gérer directement cette compétence ou d'en transférer tout ou partie à un centre intercommunal d'action sociale (CIAS). Par ailleurs, le nouvel article L.123-4-1 du code de l'action sociale et des familles issu de la loi NOTRe dispose que, lorsqu'il

existe un CIAS, les compétences relevant de l'action sociale d'intérêt communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale lui sont transférées de plein droit. Néanmoins, lorsqu'un CCAS a été dissous, une commune peut exercer directement certaines attributions et compétences d'action sociale mentionnées par le code de l'action sociale et des familles ainsi que celles expressément prévues aux articles L.262-15 et L.264-4 du même code. Dans cette hypothèse, l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales peut s'appliquer. Cette disposition pose le principe selon lequel le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune. Il peut ainsi délibérer sur les aides individuelles qui seront versées par la commune au titre de l'action sociale dès lors que cette intervention a pour objet de satisfaire un besoin de la population. Le conseil municipal pourra également décider de former des commissions spécialisées chargées d'étudier les questions soumises au conseil, ces comités consultatifs pouvant comprendre des personnes n'appartenant pas au conseil, notamment des représentants des associations locales. Pour autant, ceux-ci ne disposent pas d'un pouvoir décisionnel et il reviendra au seul conseil municipal de délibérer sur les aides individuelles instaurées sur le territoire communal. Afin de préserver la confidentialité des décisions d'octroi d'aides individuelles, deux modalités sont envisageables pour la commune. En premier lieu, le conseil municipal pourra délibérer de façon nominative sur l'attribution des aides aux bénéficiaires. Dans ce cas, afin de respecter le secret des informations nominatives des bénéficiaires des prestations, le conseil municipal pourra décider

de siéger à huis clos, si une demande est formulée en ce sens par le maire de la commune ou par trois conseillers municipaux. La confidentialité de la décision du conseil municipal pourra également être préservée lors de l'affichage des délibérations par la possibilité d'occulter certaines mentions des délibérations. De même, l'affichage du compte-rendu de la séance pourra avoir lieu par extraits et se limiter aux seules mentions de la décision dont la connaissance par les tiers est nécessaire pour le déclenchement du délai de recours contentieux. En second lieu, le conseil municipal pourra délibérer sur les conditions générales d'octroi des aides, sans attribution nominative de l'aide individuelle lors de la séance. Le conseil municipal fixera alors de façon précise les règles concernant ces aides (notamment les conditions à satisfaire pour en bénéficier, les modalités d'attribution, la procédure et le montant) que le maire attribuera après instruction, en application de la délibération du conseil municipal. Dans les deux cas, les décisions d'octroi d'aides sociales devront être notifiées à leurs bénéficiaires pour devenir exécutoires. Enfin, la confidentialité de l'instruction de ces demandes d'aides pourra s'apprécier au regard de l'article 226-13 du code pénal, qui dispose que certaines personnes sont assujetties au secret professionnel en raison de leur fonction ou de la mission qu'ils exercent. Ainsi, « la révélation d'une information à caractère secret par une personne qui en est dépositaire soit par état ou par profession, soit en raison d'une fonction ou d'une mission temporaire, est punie d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende ».

Réponses



FISCALITÉ

Une personne qui installe une tente habitable de type yourte et qui en fait sa résidence principale est-elle assujetti aux impôts locaux ?

Réponse du Secrétaire d'Etat publiée au le JO Sénat le 30/03/2017 - page 1273, (Question écrite n° 13321).

L'imposition d'un local à la taxe foncière sur les propriétés bâties ainsi qu'à la taxe d'habitation dépend de l'examen de la situation de fait, sous le contrôle du juge de l'impôt. Sont imposables à la taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par les articles 1380 et suivants du code général des impôts (CGI), les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure, d'une part, et présentant le caractère de véritables bâtiments, d'autre part, ainsi que le précise la doctrine administrative publiée au Bulletin officiel des finances publiques - impôts (BOFIP) sous la référence BOI-IF-TFB-10-10-10. S'agissant de cette première condition, la jurisprudence du Conseil d'État, constante en la matière, considère comme étant fixées au sol à perpétuelle demeure, les habitations légères de loisirs posées ou fixées sur des socles en béton plantés au sol qui n'ont pas vocation à être déplacées, c'est à dire lorsqu'elles comportent des aménagements ne permettant pas de les déplacer facilement et régulièrement. La seconde condition doit, quant à elle, s'apprécier au regard de la nature, de la destination, de l'importance, du mode d'établissement et de la fixité du bâtiment. En conséquence, les yourtes affectées à l'habitation construites sur des plots en béton qui comportent des aménagements, tels que le raccordement aux réseaux publics de

distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité de nature à rendre leur déplacement non régulier, sont soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Dans cette situation, la taxe est, conformément aux dispositions de l'article 1388 du CGI, établie d'après la valeur locative cadastrale des habitations déterminée dans les conditions de droit commun et diminuée d'un abattement forfaitaire fixé à 50 % de son montant. Le montant de chaque cotisation individuelle est obtenu en multipliant les bases d'imposition par le taux d'imposition voté par les collectivités locales concernées. Toutefois, dans l'hypothèse où, après l'examen de la situation de fait, il apparaît que la yourte ne doit pas être imposée à la taxe foncière sur les propriétés bâties, il est rappelé que le terrain sur lequel elle est implantée est passible de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Sont imposables à la taxe d'habitation prévue à l'article 1407 du CGI tous les locaux meublés affectés à l'habitation, indépendamment de leur situation au regard de la taxe foncière sur les propriétés bâties. La jurisprudence constante précise que sont ainsi imposables les habitations légères de loisirs qui sont simplement posées sur le sol ou sur des supports de toute nature et qui ne sont pas susceptibles d'être déplacées à tout moment. En conséquence, les yourtes meublées et affectées à l'habitation sont imposables à la taxe d'habitation. Aux termes des dispositions de l'article 1409 du CGI, la taxe d'habitation est calculée d'après la valeur locative des habitations et de leurs dépendances diminuée, le cas échéant, des abattements prévus par l'article 1411 du même code. Le montant de chaque cotisation individuelle est obtenu en multipliant les bases d'imposition par le taux d'imposition de la commune et des groupements de communes au profit desquels la taxe est perçue.



FUNÉRAIRE

Existe t-il un délai légal d'attente pour procéder à l'exhumation d'un corps ?

Réponse du Ministère de l'Intérieur, publiée au JO Sénat le 20/04/2017, p. 1509 (Question écrite n° 24355).

L'exhumation, c'est-à-dire l'opération consistant à sortir un cercueil ou des restes mortels d'une fosse ou d'un caveau, ne peut être admise que dans la mesure de son absolue nécessité (Cour de cassation, 8 juillet 1986, n°85-12725). La jurisprudence rappelle en effet que le respect dû aux morts s'oppose à ce que les restes d'un défunt soient exposés sans nécessité absolue à des changements de sépulture. Pour autant, les textes ne fixent pas à proprement parler de délai d'attente après inhumation pour pouvoir pratiquer une exhumation à la demande des familles, sauf si le défunt était atteint d'une maladie contagieuse au moment du décès. Dans ce cas, l'exhumation ne pourra avoir lieu qu'un an après la date de décès, conformément à l'article R.2213-41 du CGCT, que le corps soit inhumé en caveau familial ou en pleine terre. En outre, s'agissant des exhumations de corps en terrain commun par la commune, celles-ci ne peuvent intervenir qu'à l'issue d'un délai de rotation (article R.2223-5 du CGCT), le délai étant fixé par le conseil municipal et ne pouvant être inférieur à cinq ans. Enfin, une commune peut également décider de procéder à la reprise de sépultures arrivées à échéance et n'ayant pas fait l'objet d'un renouvellement dans un délai de deux ans ou après une procédure d'abandon. L'exhumation aura lieu alors au terme d'une procédure assez longue, régie par les articles L.2223-4, L.2223-17, L.2223-18 et R.2223-12 à R.2223-23 du CGCT.

Textes officiels

INTERCOMMUNALITÉ

Instruction du Gouvernement du 5 mai 2017 relative à l'adaptation des enjeux de planification urbaine et rurale aux nouvelles échelles d'intercommunalité.
NOR : LHAL1713553J.

GENS DU VOYAGE

Décret n° 2017-921 du 9 mai 2017 modifiant le décret n° 2001-540 du 25 juin 2001 relatif à la composition et au fonctionnement de la commission départementale consultative des gens du voyage.
JO du 10 mai 2017.

Circulaire du 19 avril 2017 relative à la présentation des nouvelles dispositions relatives aux gens du voyage issues de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.
NOR : INTD1705027C.

EAU

Décret n° 2017-951 du 10 mai 2017 relatif aux comités de bassin.
JO du 11 mai 2017.

MARCHÉS PUBLICS

Décret n° 2017-842 du 5 mai 2017 portant adaptation des missions de maîtrise d'œuvre aux marchés publics globaux.
JO du 7 mai 2017.

ESPACES NATURELS

Décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles.
JO du 11 mai 2017.

Instruction du 10 avril 2017 relative à la désinscription de sites inscrits existants prévue à l'article 168 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.
NOR : DEVL1704406J.

POMPES FUNEBRES

Décret n° 2017-983 du 10 mai 2017 relatif aux conditions d'intervention

des thanatopracteurs et à l'information des familles concernant les soins de conservation.
JO du 11 mai 2017.

Arrêté du 10 mai 2017 fixant les conditions de réalisation des soins de conservation à domicile.
JO du 11 mai 2017.

POLICE MUNICIPALE

Circulaire du 28 avril 2017 relative au rôle des agents de surveillance de la voie publique (ASVP).
NOR : INTD1701897C.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Décret n° 2017-925 du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.
JO du 10 mai 2017.

ASSOCIATIONS

Décret n° 2017-908 du 6 mai 2017 portant diverses dispositions relatives au régime juridique des associations, des fondations, des fonds de dotation et des organismes faisant appel public à la générosité.
JO du 10 mai 2017.

Décret n° 2017-779 du 5 mai 2017 relatif à l'accès sous forme électronique aux données essentielles des conventions de subvention.
JO du 7 mai 2017.

ERP

Arrêté du 19 avril 2017 fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité.
JO du 22 avril 2017.

TOURISME

Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du même code.
JO du 30 avril 2017.

AMIANTE

Décret n°2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations.
JO du 10 mai 2017.

ÉLECTIONS

Circulaire du 11 mai 2017 relative à l'organisation matérielle et au déroulement des élections législatives des 11 et 18 juin 2017.
NOR : INTA1714247C.

Arrêté du 4 mai 2017 fixant les tarifs maxima de remboursement des frais d'impression et d'affichage des documents électoraux pour les élections législatives des 11 et 18 juin 2017 et les élections législatives partielles ayant lieu jusqu'au prochain renouvellement général de l'Assemblée nationale.
JO du 5 mai 2017.

ARCHIVES

Décret n° 2017-719 du 2 mai 2017 relatif aux services publics d'archives, aux conditions de mutualisation des archives numériques et aux conventions de dépôt d'archives communales.
JO du 4 mai 2017.

ENSEIGNEMENT

Circulaire du 14 avril 2017 relative à l'instruction dans la famille.
NOR : MENE1709043C.

Instruction du 12 avril 2017 relative au renforcement des mesures de sécurité et de gestion de crise applicables dans les écoles et les établissements scolaires.
NOR : INTK1711450J.

VOIES FERREES

Arrêté du 19 avril 2017 modifiant l'arrêté du 18 mars 1991 relatif au classement, à la réglementation et à l'équipement des passages à niveau.
JO du 10 mai 2017.

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

INTERVENTIONS ÉCONOMIQUES

Décret n° 2017-648 du 26 avril 2017 modifiant le décret n° 2014-758 du 2 juillet 2014 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2014-2020.

JO du 28 avril 2017.

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Décret n° 2017-933 du 10 mai 2017 portant diverses mesures de simplification et de modernisation relatives aux collectivités territoriales.

JO du 11 mai 2017.

Notamment, ce décret :

- supprime l'obligation de dépôt légal à la bibliothèque de France (BNF) des recueils d'actes administratifs publiés par les collectivités territoriales et leurs groupements ;
- détermine le mode de calcul du nombre de débits de boisson de 3e catégorie pouvant être couverts dans une commune touristique ;
- supprime l'obligation de transmission au conseil supérieur du notariat de certains actes relatifs au droit de préemption ;
- élargit la dispense de formalités pour l'installation de classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires à la durée des chantiers qui impactent les capacités d'accueil dans ces établissements ;
- élargit à une périodicité de quatre ans maximum les réunions de l'assemblée des propriétaires des associations foncières de remembrement et des associations foncières d'aménagement foncier agricole et forestier.

Instruction relative au recensement des communes connaissant des difficultés financières particulières justifiant l'attribution d'une subvention exceptionnelle au titre de l'année 2017.

NOR: INTB17110S3N - 20 avril 2017.

LOGEMENT

Décret n° 2017-923 du 9 mai 2017 relatif au document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail.

JO du 10 mai 2017.

Décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

JO du 7 mai 2017.

Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction ainsi que de définir les agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants en application du III du même article.

JO du 7 mai 2017.

Instruction du 9 mai 2017 relative à la mise en œuvre de la procédure d'exemption des communes du dispositif SRU en application de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

NOR : LHAL1712912J.

ÉTAT CIVIL

Décret n° 2017-910 du 9 mai 2017 relatif aux conditions de recueil et de conservation des empreintes digitales des demandeurs de carte nationale d'identité.

JO du 10 mai 2017.

Le décret permet au demandeur d'une carte nationale d'identité

de refuser la numérisation de l'enregistrement de ses empreintes digitales dans le traitement automatisé de données à caractère personnel dénommé « Titres électroniques sécurisés ».

Dans un tel cas, les empreintes sont recueillies sur le dossier papier de demande de carte nationale d'identité conservé par le service instructeur. Le texte modifie en conséquence le décret n° 55-1397 du 22 octobre 1955 modifié instituant la carte nationale d'identité.

Décret n° 2017-890 du 6 mai 2017 relatif à l'état civil.

JO du 10 mai 2017.

Décret n° 2017-889 du 6 mai 2017 relatif au transfert aux officiers de l'état civil de l'enregistrement des déclarations, des modifications et des dissolutions des pactes civils de solidarité.

JO du 10 mai 2017.

L'acronyme du mois ...

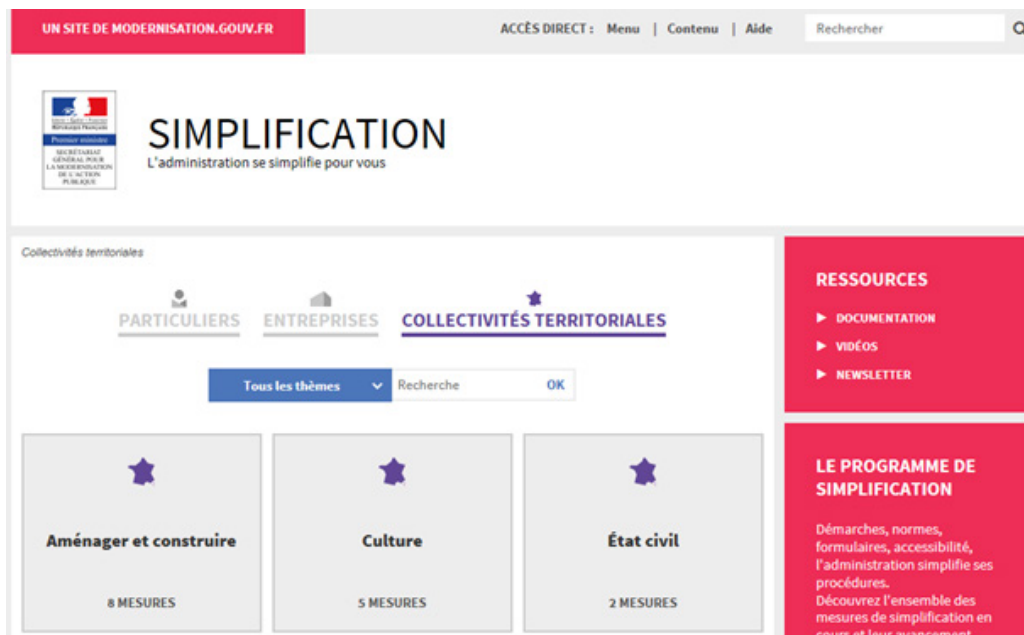
E.E.

L'Evaluation Environnementale.

Issue de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, l'EE est un processus qui s'étend de la conception du rapport sur les incidences environnementales à son évaluation pour toute décision d'octroi ou de refus d'un projet de construction, d'installation, d'ouvrages ou d'adoption d'un document de planification, ayant une incidence notable sur l'environnement (art. L.122-4 du Code de l'environnement).

Conformément à l'article R.122-17 du Code de l'environnement, les SCOT, les cartes communales, les PLUI, peuvent faire l'objet d'une EE systématique (zone Natura 2000, zone littorale ou de montagne en cas de réalisation d'une unité touristique nouvelle) ou au cas par cas.

Dans le cadre des projets soumis à l'EE, le dossier qui comprend l'étude d'impact et la demande d'autorisation est transmis aux collectivités territoriales qui rendent un avis susceptible d'être mis en ligne sur le site internet de la préfecture.



En mars 2013 le Président de la République a annoncé un « choc de simplification » qui s'est traduit par la mise en œuvre de 770 mesures destinées à faciliter les procédures ainsi qu'à rendre plus fluides les relations des entreprises et des particuliers avec l'administration.

Vous pouvez retrouver sur le portail « modernisation.gouv » un récapitulatif de ces mesures de simplification.

93 d'entre elles concernent les collectivités, dans des domaines aussi variés que la gestion financière (la possibilité de délégation aux exécutifs de la capacité de modifier ou supprimer des régies comptables), l'urbanisme (suppression de la délibération préalable au déclenchement de la procédure d'abandon manifeste d'une parcelle) ou encore l'action sociale (abrogation de l'obligation de réalisation annuelle d'une analyse des besoins sociaux par les CCAS ou CIAS).

<http://simplification.modernisation.gouv.fr/mesures/collectivites-territoriales/>

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

Espace infos

Directeur de la publication :
Christian BILHAC

Rédaction : Philippe BONNAUD, Sophie VAN MIGOM,
Zohra MOKRANI et Vincent GUEVARA.

Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI

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

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

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

Réalisation : CFMEL