



CESSION D'UN IMMEUBLE APPARTENANT A UNE COLLECTIVITE TERRITORIALE DU POINT DE VUE DES REGLES DOMANIALES

– TABLEAU REFLEXE –

- PHASE I : ANALYSE DE LA SITUATION DOMANIALE
- PHASE II : PROCEDURE DE CESSION DU POINT DE VUE DE LA DOMANIALITE

Questions à se poser	Observations	Démarches à adopter en vue d'une cession
<p>Est-ce que l'immeuble avait fait l'objet d'une décision prévoyant de façon certaine son affectation future à un service public ou à l'usage direct du public (dans le cadre d'une expropriation par exemple), même si cette affectation n'a jamais été réalisée ?</p>	<p>Pour tenir compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat relative à la théorie de la domanialité publique par « anticipation » (<i>CE 8 avril 2013, ATLALR</i>), il convient de vérifier si l'immeuble, alors même qu'il n'a jamais été réellement affecté, n'a pas été l'objet d'une décision prévoyant son affectation future de façon certaine et qui aurait entraîné son incorporation au domaine public.</p> <p>Cette théorie a été précisée plus récemment par une position du Conseil d'Etat retenant, sur les biens affectés au service public, que ceux-ci devaient être regardés comme des dépendances du domaine public lorsque « <i>l'aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public peut être regardé comme entrepris de façon certaine, eu égard à l'ensemble des circonstances de droit et de fait</i> » (actes administratifs intervenus, contrats conclus, travaux engagés...) (<i>CE 13 avril 2016, Commune de Baillargues, n° 391431</i>)</p> <p>Un arrêt récent (<i>CE 26 janvier 2018, Société Var Auto</i>) semble toutefois considérer qu'il ne suffit pas que les biens aient fait l'objet d'une décision d'affectation, soit à l'usage direct du public, soit à un service public moyennant des aménagements spéciaux pour entrer dans le domaine public. <u>Il faut, de surcroît, que ces aménagements soient réalisés et donc que leur affectation soit effective pour que les biens entrent dans le domaine public.</u> Cette solution doit toutefois être prise avec prudence dans la mesure où (i) la question posée au Conseil d'Etat n'impliquait en aucune façon que la haute assemblée prenne position sur le moment à partir duquel, avant l'entrée en vigueur du code, un bien immobilier d'une personne publique devait être considéré comme étant entré dans le domaine public immobilier et (ii) que le rapporteur public n'aborde pas la question dans ses conclusions.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Si le bien fait partie du domaine privé, il pourra être vendu dans les conditions qui s'imposent aux cessions des immeubles de la collectivité territoriale envisagée (v. phase II). 2. Si le bien fait partie du domaine public, il ne pourra être vendu qu'après déclassement, lequel suppose : <ul style="list-style-type: none"> - soit une désaffectation de fait ; - soit, pour les biens affectés au service public relevant de la définition générale du domaine public immobilier artificiel, une absence d'aménagement indispensable. 3. Le déclassement relève en principe du propriétaire du bien mais il peut exister pour certaines dépendances : <ul style="list-style-type: none"> - soit un partage de compétence (exemple, le préfet en matière de domaine scolaire) ; - soit des procédures spécifiques (enquête publique en matière de voirie)
<p>Est-ce que l'immeuble est ou a été dans le passé affecté à un service public (exemples : école, commissariat, caserne) ou à l'usage direct du public (exemple : route, place publique, promenade publique) ?</p>	<p>Il ne suffit pas de vérifier si un immeuble est, au jour où sa vente est envisagée, affecté à l'usage du public ou à un service public. La domanialité publique ne se prescrit pas et l'on n'en sort que par un acte exprès de déclassement. Il convient donc d'analyser la situation passée de l'immeuble, sur tout la période où il a appartenu à la personne publique.</p>	
<p>Si l'immeuble est ou a été affecté, à quelle date cette situation a été constatée ?</p>	<p>Les biens affectés à l'usage direct du public appartiennent au domaine public sans qu'il soit besoin de rechercher l'existence d'un aménagement particulier. Le Conseil d'Etat a confirmé que cette absence de condition d'aménagement ressortait également de la jurisprudence antérieure au CG3P.</p> <p>Pour les biens affectés au service public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avant l'entrée en vigueur du CG3P, soit le 1er juillet 2006, il faut rechercher s'ils ont fait l'objet d'un aménagement spécial (existence d'une présomption à cet égard dans la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur du CG3P) 	

	<p>ou, plus simplement, s'ils ont fait l'objet d'une décision prévoyant une telle affectation et de tels aménagements de façon certaine ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - après l'entrée en vigueur du CG3P, il faut rechercher s'ils font l'objet d'un aménagement indispensable ou s'ils remplissent les conditions des définitions spécifiques à certains domaines publics (ferroviaire, maritime, hertzien, routier, etc.) 		
Si l'immeuble est ou a été affecté, est-ce qu'il s'agit cependant d'un immeuble à usage de bureaux ?	Les immeubles à usage de bureaux qui ont été acquis ou construits comme tels font partie du domaine privé, sauf s'ils forment un ensemble indivisible (physiquement donc) avec un immeuble appartenant au domaine public.		
Si l'immeuble n'a pas été ou n'est pas affecté, peut-il cependant être considéré comme un accessoire du domaine public ou un élément faisant partie d'un ensemble frappé par la théorie de la domanialité publique globale ?	Il convient dans les deux cas de prêter attention aux liens physiques de l'immeuble en cause avec du domaine public (indissociabilité, absence d'accès autonomes, réseaux communs), mais également à ses liens fonctionnels (utilité directe du bien pour les activités exercées sur le domaine public).		
Dans la mesure où l'immeuble en cause relève du domaine public (définition jurisprudentielle ou définitions (au pluriel) retenues par le CG3P), est-il soumis à une procédure spécifique de déclassement ?	Oui Les principaux cas sont : <ul style="list-style-type: none"> - le domaine public viaire ; - le domaine public fluvial ; - le domaine public scolaire. 		
PHASE II - Procédure de cession à respecter du point de vue de la domanialité	<p>Le déclassement est-il nécessaire pour autoriser un acquéreur potentiel à procéder à des demandes d'autorisation d'urbanisme ?</p>	<p>Le Conseil d'Etat a jugé que le conseil municipal peut prononcer un déclassement de principe en vue de permettre à une personne de procéder à des demandes d'autorisation d'urbanisme concernant les immeubles en cause.</p> <p>Un tel déclassement ne vaut pas sortie du domaine public et ne permet donc ni de procéder à une cession, ni de conclure une promesse de cession.</p>	<p>Une délibération du conseil municipal est donc nécessaire pour prononcer un déclassement de principe autorisant à déposer les demandes de permis (et permettant leur obtention).</p> <p>ATTENTION : pour mettre en œuvre le permis, il conviendra qu'un véritable déclassement de l'immeuble soit effectif, <u>et donc de refaire délibérer l'organe délibérant.</u></p>
	<p>Le déclassement est-il nécessaire préalablement à la cession ?</p>	<p>Si le bien fait partie du domaine public au vu de l'analyse de sa situation domaniale, un déclassement est en principe nécessaire.</p> <p><u>Exception</u> : les cessions ou échanges entre personnes publiques, à conditions que le bien entre dans le domaine public de l'acquéreur ou coéchangiste du fait des activités auxquelles il va l'affecter.</p>	<p>Depuis l'adoption de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, l'article L.3112-4 du CG3P prévoit la possibilité de conclure des promesses de vente sous condition suspensive de déclassement.</p> <p>Le recours à de telles promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil est toutefois soumis aux conditions suivantes :</p> <p>1.la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente</p>

Tableau réflexe – Cession d'un immeuble appartenant à une collectivité territoriale du point de vue des règles domaniales – Septembre 2018

		<p>2. les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.</p> <p>3. A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public. Entant précisé que la réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire.</p>
Faut-il mettre en concurrence la cession ?	Pas d'obligation de mise en concurrence, sauf s'il ne s'agit que d'un aspect d'une opération plus globale comportant une dimension de commande de travaux (v. les règles relatives aux marchés et concessions de travaux).	Il est important de bien qualifier les cessions. Par exemple, une cession sous condition d'une rétrocession d'un immeuble à construire pourrait s'analyser comme un marché public de travaux (le marché existant dès la cession initiale et non au seul moment de la rétrocession de l'immeuble à construire).
Qui est compétent pour céder ?	<p>Il est nécessaire d'obtenir une délibération de l'organe délibérant sur les caractéristiques essentielles de l'opération.</p> <p>Le cas échéant, le conseil en cause devra préalablement se prononcer sur le déclassement du domaine public.</p>	L'organe délibérant est donc compétent pour déclasser et pour autoriser la cession. Ces deux actes pourront prendre place dans une seule et même délibération par laquelle le conseil doit se prononcer d'abord sur le déclassement, puis sur la cession.
Faut-il recueillir des avis particuliers préalablement à la cession ?	Pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics l'avis des domaines est une formalité substantielle. Par prudence (aucun texte ne l'impose), il convient d'avoir un avis en cours de validité au moment de la délibération de l'organe délibérant mais également au moment de la signature du premier acte engageant fermement la personne publique sur les caractères essentiels de l'opération.	<p>Vérifier l'existence de l'avis et sa durée de validité.</p> <p>Informers les élus (dossier d'information des élus) de la teneur de cet avis avant la séance du conseil (organe délibérant).</p> <p>Mentionner cet avis dans les visas de la délibération de l'organe délibérant.</p>