

La gestion du domaine public et privé communal

MME FLORENCE LAGNEAU-BILLET



Le patrimoine des communes se compose de biens divers : terrains, voies, immeubles, installations, infrastructures qui appartiennent soit:

➤ Au domaine public communal

➤ Au domaine privé communal

Cela est déterminant de savoir à quel domaine appartient les différents biens de votre patrimoine et ce pour une gestion optimale de celui-ci

LE DOMAINE
PUBLIC
COMMUNAL

I. LE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE

- **Article L 2111-1 du CGPPP:** « 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. »
- Critères cumulatifs
- Critère permanent: l'appartenance exclusive du bien à une personne publique (CE, 11 février 1994, Cie d'assurance Préservatrice Foncière)
- Précision sur l'aménagement: il doit-être consubstantiel au service, c'est-à-dire que, s'il n'existait pas, le service ne pourrait pas fonctionner

AFFECTÉS À L'USAGE DIRECT DU PUBLIC

AFFECTÉS À UN SERVICE PUBLIC (AMÉNAGEMENT INDISPENSABLE)

Trottoirs

Jardins publics

Voies communales (sauf chemins ruraux)

Les stades municipaux...

Mairie

École

Cimetière

Bibliothèque

Théâtre

Salles de fêtes...

- A cela il faut rajouter les dépendances du domaine public: fossés, talus, accotements de la voie, arbres, plantes...
- Des biens meubles présentant un intérêt public (histoire, art, archéologie..) ex: archives publiques, collections de musées..

- Attention à ne pas confondre l'affectation à l'usage du public et l'ouverture à l'usage du public;
- Par exemple si une plage ou un bois, ou encore un jardin, sont ouverts au public cela n'en fait pas autant un bien du domaine public;
- Il faut bien que l'aménagement soit bien consubstantiel au service pour être dans une affectation à l'usage du public: un simple aménagement spécial ne suffit pas, il faudra aller plus loin avec des aménagements indispensables pour que le bien entre dans le domaine public de la commune
- Ex: «une parcelle avec de simples aménagements paysagers » ne constituent pas un aménagement indispensable au sens de l'article L. 2111-1 du CGPPP (T. confl., 19 mai 2014)

- **La domanialité publique d'ensemble:** cela suggère qu'un bien du domaine public ne peut pas être sectionné en différentes parties (publiques et privées) lorsqu'il constitue un tout, un ensemble;
- Reconnaît le caractère de domanialité publique à des bâtiments, terrains et ouvrages qui se trouvent situés dans un ensemble complexe rangé dans le domaine public;
- Le Conseil d'État a également confirmé cette théorie dans un avis de l'assemblée générale du 19 juillet 2012 concernant le Domaine national de Chambord qui : « est un ensemble historique exceptionnel d'un seul tenant, dont l'emprise foncière est délimitée par un mur d'enceinte continu, où s'exerce le service public ». Exception faite de la forêt du domaine qui relève du domaine privé.

Caractéristiques du domaine public:

- Article L3111-1 du CG3P: Les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui relèvent du domaine public sont:
- **Inaliénables:** impossibilité de les vendre
- **Imprescriptibles:** pas de prescription trentenaire
- Pour céder des biens appartenant au domaine public: désaffectation/déclassement du bien pour le faire entrer dans le domaine privé: une désaffectation matérielle du bien et une délibération constatant la désaffectation et portant déclassement dudit bien

Quels sont les éléments de la désaffectation d'un bien du domaine public?

- Article L. 2141-1 du CG3P: Un bien d'une personne publique mentionné à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement;
- La désaffectation de fait, doit précéder l'acte de déclassement (délibération);
- La cas particuliers de l'école: Selon la jurisprudence, les communes ne peuvent prendre les décisions de désaffectation des biens affectés aux besoins du service public des écoles élémentaires et maternelles dont elles sont propriétaires sans avoir recueilli au préalable l'avis du représentant de l'Etat (CE, 27 janvier 2010, commune de Mazayes-Basses, n° 313247).

Les obligations liées aux biens du domaine public

- **L'entretien normal:** cette obligation pèse sur les gestionnaires du domaine. Concerne aussi bien les ouvrages affectés à l'usage direct du public que ceux aménagés pour un service public. L'inobservation de cette obligation est de nature à entraîner la responsabilité du gestionnaire en cas d'accident causé à l'usager (CAA Nantes, 30 septembre 2008, Cne de Hontfleur)
- **La police de la conservation:** réglementations nécessaires pour maintenir le domaine en état de satisfaire à son affectation. Réglementation de l'utilisation (règlement de service, de salle communale, d'utilisation de la salle de bibliothèque...), de la protection contre les occupants sans titre ou de la protection pénale (contraventions voirie routière)

Deux formes d'occupation du domaine public:

- L'occupation collective: gratuite
- L'occupation privative: avec autorisation et payante
ou autorisation d'occupation temporaire (**AOT**).

Art L 2122-1 du CG3P:

« Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique (...)ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous. »

- Les occupations privatives du domaine public doivent toutefois être compatibles avec l'affectation principale du domaine public. Elles ne doivent donc pas gêner l'utilisation principale du domaine. La dépendance occupée ne doit pas être utilisée dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.

Forme et caractéristiques de l'autorisation d'occupation privative

- Les autorisations d'occupation sont précaires et révocables:
- Elles doivent résulter d'un titre;
- Non créatrices de droits pour les bénéficiaires;
- L'autorité administrative n'est jamais tenue de les accorder;
- Elles sont limitées dans le temps;
- Accordées « *intuitu personae* » donc non transmissibles;
- Forme de l'autorisation : arrêté ou convention d'occupation cad un acte unilatéral de l'autorité gestionnaire

La nécessité d'un titre:

- Le titre d'occupation ne peut en aucun cas être tacite (CE, 21/03/2003)
- Il ne peut être déduit de la seule occupation effective du domaine public même si celle-ci donne lieu au paiement d'une redevance = une convention d'occupation doit être écrite (CE 19/06/2015)
- Le transfert d'une autorisation ou d'une convention d'occupation du domaine public à un nouveau bénéficiaire implique un accord écrit du gestionnaire du domaine (CE, 18 sept. 2015)
- Si le parking d'un lotissement est transféré dans le domaine public communal, il est alors assimilé à un parc public de stationnement. Pour être réservé, même pour partie, au seul usage des habitants du lotissement, une autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du domaine public serait nécessaire (Rép. min. n° 02494 : JO Sénat, 22 févr. 2018, p. 845).
- Ce titre peut être indifféremment un acte administratif unilatéral dénommé autorisation d'occupation temporaire (AOT) ou un contrat dénommé convention d'occupation temporaire (COT).
- Les titres d'occupation n'ont pas à être motivés selon la loi du 11 juillet 1979 mais le refus d'accorder un titre d'occupation doit quant à lui être motivé.

Les autorisations délivrées dans un but commercial

Selon la JP il est possible d'accorder une AOT à des fins commerciales (CE, 23 mai 2012, [RATP](#), n° 348909)

En revanche il faut que :

- Cette occupation soit compatible avec l'affectation et la conservation du domaine public;
- Qu'elle doit être précédée d'une procédure de sélection préalable à partir de mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester (sauf manifestations de courte durée: seule la publicité préalable est requise: voir circulaire 19/10/2017 sur les autorisations de courte durée pour les fêtes foraines et les cirques)

La durée limitée de l'autorisation

- L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire
- Caractère dérogatoire de l'occupation collective du domaine public
- Concilier la mise en valeur du domaine public et son utilisation collective
- Si le titre est délivré dans un but commercial, la durée de l'autorisation doit être fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis (CGPPP, art. L. 2122-2).
- L'autorisation mentionnée à l'article L. 2122-1 présente un caractère « précaire et révocable » (CGPPP, art. L. 2122-3)
- **Le refus de renouvellement doit, toutefois, être justifié par un motif d'intérêt général suffisant** (CE, 25 janv. 2017, n° 395314, Cne Port-Vendres).

Fin de l'autorisation d'occupation

Décision de mettre fin à l'AOT avant le terme: pas purement discrétionnaire qui doit avoir une justification en droit ou en fait:

- Décision motivée par l'intérêt général (pb de voisinage, de propreté, réaménagement du site..)
- Causes tenant à l'occupant: non respect de ses obligations ou non paiement de la redevance
- Arrivée à terme de l'autorisation

- Le retrait de l'autorisation peut avoir de nombreux fondements: esthétiques, protection du service public, nécessité de construire un ouvrage public;
- S'il s'agit d'une autorisation contractuelle: tout motif d'intérêt public ou manquement du concessionnaire est un motif valable;
- Le titulaire d'une autorisation doit supporter sans indemnité la charge du déplacement et de la modification de ses ouvrages si ce déplacement ou cette modification sont la conséquence de travaux entrepris dans l'intérêt du domaine public occupé, pour en faciliter ou en améliorer la gestion conformément à sa destination (CE, 1er févr. 2012);
- Dans les autres cas, il peut être attribué au titulaire de l'autorisation une indemnisation suite au retrait de l'autorisation

Le principe de la redevance:

- Le domaine public n'est pas gratuit: l'article L 2125-1 (CG3P) énonce le principe selon lequel « toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance ».
- Définition de la redevance: « un droit perçu par une personne publique en contrepartie d'une occupation privative de son domaine »;
- Que l'occupation ait fait ou non l'objet d'une autorisation;
- Pourquoi faire? Assurer une meilleure gestion patrimoniale et compenser l'atteinte portée au droit d'accès de tous les usagers;
- Qui la décide? En principe, le conseil municipal, par délibération, sauf délégation de pouvoir accordée au maire selon l'art L2122-22 CGCT.

➤ **Comment est elle calculée?**

Modalités de calcul:

1. Une part fixe (correspond à la valeur locative d'une ppé privée comparable)
 2. Une part variable (selon avantages retirés par l'occupant)
- Perception selon règles CGCT et livre fiscal
 - Prescription de 5 ans pour le recouvrement des produits domaniaux
 - Le point de départ de cette prescription est fixé à la date à laquelle la redevance est devenue exigible.
 - Payables annuellement, par avance ou par acompte
 - Les collectivités disposent d'une grande latitude dans la révision du montant de la redevance, puisque la jurisprudence admet que son relèvement puisse être opéré dans un but exclusivement financier (CE, 15 décembre 1923, Peysson).

- L'article L 2125-3 du CG3P précise que «*La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation*»:
- Il est donc possible, de **prendre en considération les conditions d'exploitation et de rentabilité de la concession d'occupation** (CE, 7 mai 1980, *SA Les Marines de Cogolin*).
- « Les redevances pour occupation privative d'une dépendance domaniale doivent être calculées en tenant compte des avantages de toute nature qu'elle procure à son bénéficiaire et, le cas échéant, à titre indicatif, de sa valeur locative. Et cette règle peut être considérée comme valable pour tous les éléments du domaine public communal » (CAA Lyon, 12 juillet 2007).
- Ainsi, le montant de la redevance pourra être différente selon le lieu, le quartier de la commune où l'occupation privative du domaine public à été accordé, c'est la prise en compte de l'intérêt public local

Attention sur le régime fiscal de certaines redevances:

- Certaines redevances ont aujourd'hui une nature fiscale de par la Loi, c'est le cas des droits de place dans les halles, foires, marchés:(art. L 2331-3 du CGCT);
- Ce sont des recettes fiscales facultatives pour les communes;
- Le produit de ces droits de place fait l'objet d'un cahier des charges ou d'un règlement établi par l'autorité municipale après consultation des organisations professionnelles intéressées (art L 2224-18 al 2);
- De la même façon: Les délibérations du conseil municipal relatives à la création, au transfert ou à la suppression de halles ou de marchés communaux sont prises après consultation des organisations professionnelles intéressées qui disposent d'un délai d'un mois pour émettre un avis;
- Ainsi, dans le cadre des droits de place, seul le conseil municipal est compétent pour arrêter les modalités de révision, celles stipulées dans le contrat passé avec la commune ne sont donc pas applicables (CE 19/01/2011 Cne d'Orly)

La consistance du domaine public routier

- Art L 111-1 du Code de la voirie routière: le domaine public routier « comprend l'ensemble des biens appartenant à une personne (...) affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées » (principal et accessoires)
- Ainsi un pont supportant une route départementale et traversant une ligne de chemin de fer relève du domaine public routier, (CE, 23 juill. 2012)

Le cadre spécifique du domaine public routier:

- Article L 113-2 du code de la voirie routière:

« l'occupation du domaine public routier n'est autorisée que si elle a fait l'objet, soit d'une permission de voirie dans le cas où elle donne lieu à emprise, soit d'un permis de stationnement dans les autres cas (...)»

❖ L'autorisation de voirie est délivrée par la personne publique propriétaire

➤ **Permission de voirie**: occupation privative avec incorporation au sol ou modification de l'assiette du domaine occupée (canalisations...)

➤ **Permis de stationnement**: occupation sans emprise au sol (terrasse de café, marchés ambulants...)

➤ Comme pour les AOT classiques: les utilisations du domaine public routier et de ses dépendances sont subordonnées à des autorisations qui sont toujours délivrées à titre précaire et révocable

- L'autorité, régulièrement saisie, est libre d'accorder ou de refuser l'AOT du domaine public routier. Cependant, le refus doit être justifié par la conservation du domaine ou de l'intérêt général;
- Des recours sont alors possible pour le demandeur qui n'aurait pas obtenu satisfaction: recours hiérarchique devant le préfet avec pouvoir de substitution (art L2215-5 CGCT), recours pour excès de pouvoir;
- Pour **le permis de stationnement des commerces ambulants**: Le maire peut établir des critères de priorité mais ceux-ci ne peuvent l'être au détriment des postulants qui ne sont pas domiciliés dans la commune (CE, 15 mars 1996, Syndicat des artisans fabricants de pizza non sédentaires PACA);
- De la même façon, le maire de Dunkerque, ne pouvait pas limiter le front de mer a seulement 6 marchand ambulants compte tenu de la largeur de l'espace disponible et au faible encombrement des véhicules (CE 06/05/96)

Concernant la redevance pour les permis de stationnement des commerces ambulants:

- Le versement d'une redevance ne peut être exigé des professionnels ambulants lorsqu'ils se bornent à **s'arrêter momentanément** pour conclure une vente (CE, 15 mars 1996, Syndicat des artisans fabricants de pizza non sédentaires PACA, n° 133080).
- Par contre, le commerçant ambulant qui stationne sur la place du village pour y faire commerce doit le faire sur délivrance d'un permis de stationnement et sur le paiement d'une AOT du domaine public routier;
- Art L 2213-6 CGCT: «Le maire peut, moyennant le paiement de droits fixés par un tarif dûment établi, donner des permis de stationnement ou de dépôt temporaire sur la voie publique et autres lieux publics, sous réserve que cette autorisation n'entraîne aucune gêne pour la circulation et la liberté du commerce »;
- Les vendeurs en situation irrégulière sont passibles d'une amende de 15000€(art. L 310-5du code du commerce).

L'occupation du domaine public par les opérateurs de télécommunication et réseaux

- Sur le domaine routier: permissions de voirie que les gestionnaires de voirie sont tenus de délivrer aux opérateurs dans un délai légal de deux mois(L. 46 du code des postes et des télécommunications)
- L'occupation du domaine public non routier: convention soumise aux dispositions des articles L. 46 et L. 47-1 du code, qui imposent de traiter les opérateurs sur un strict pied d'égalité et dans toute la mesure où cette occupation n'est pas incompatible avec l'affectation ou avec les capacités disponibles du domaine public
- La permission de voirie ou la convention ne vaut pas permission de travaux
- L'occupation privative par les opérateurs doit donner lieu à acquittement d'une redevance: article R 20-52 du code des postes et des communications électroniques

Redevance d'occupation du domaine public dû par les opérateurs:

- les tarifs maximums prévus par le décret n° 2005-1676 du 27 décembre 2005 pour la redevance d'occupation du domaine public routier due par des opérateurs de télécommunications:
 - 30€ par kilomètre et par artère en souterrain
 - 40€ par kilomètre et par artère en aérien;
 - 20€ par m² au sol pour les installations autres que les stations radioélectriques (cabines notamment)
- Une artère correspond à un fourreau contenant ou non des câbles (ou un câble en pleine terre) en souterrain et à l'ensemble des câbles tirés entre deux supports en aérien.
- Article L2322-4 du code général de la propriété des personnes publiques: « le montant des redevances du domaine des collectivités territoriales est arrondi à l'euro le plus proche, la fraction d'euro égale à 0,50 étant comptée pour 1 »

Exception à l'occupation privative: la gratuité de l'occupation

Article L 2125-1 du CG3P:

- Soit lorsque l'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage de service public. Ex: travaux ou ouvrages qui ont pour objet la sécurité et la salubrité publiques;
- soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même (ex. : une canalisation d'égout ou d'eaux pluviales sous la chaussée des voies de communication).
- en outre, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général (brocante, foire à tout...)
- Les opérateurs privés ou publics qui installent des bornes destinées à la recharge de véhicules électriques, et dont l'opération s'inscrit dans un projet de dimension nationale, sont exonérés de la redevance d'occupation du domaine public. (Loi 2014-877 du 04/08/2014)

Le cas des salles communales

- Article L 2122-21, 1° du CGCT: « sous le contrôle du conseil municipal, le maire est chargé de conserver et d'administrer les propriétés de la commune ». L'article L 2144-3 du CGCT: « le maire détermine les conditions dans lesquelles les locaux communaux peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public. »;
- L'utilisation des locaux communaux ne relève pas du conseil municipal mais doit être édictée par arrêté du maire.
- Le montant de la redevance est en revanche de la compétence du Conseil municipal (art L 2144-3)
- **Gratuité ou location?**

Principe d'égalité des usagers dans une même situation face à un service public;

Dérogation à ce principe par l'application du **localisme tarifaire**: différences de situations de nature à justifier un régime tarifaire différencié pour l'utilisation d'un ouvrage (dérogation restrictive à ce domaine et qq autres services publics);

La commune doit veiller à l'égalité de traitement entre les différents usagers dans sa décision d'octroi ou de refus, sous peine d'être sanctionnée par le juge administratif

Exemples de discriminations illégales:

- un règlement d'utilisation de salle communale dans lequel le conseil municipal avait prévu des tarifs préférentiels en faveur des associations « œuvrant pour l'ensemble des habitants de la commune » et ayant l'habitude de se domicilier à la mairie, ou à celles dont le siège social est situé à la mairie (CAA Lyon, 4 novembre 2011);
- un tarif préférentiel aux personnes acquittant la taxe d'habitation et étant à jour de leurs charges communales : le juge a estimé que si une telle discrimination répondait à l'intérêt de la commune, elle ne correspondait pas à l'objectif recherché d'offrir un service aux personnes physiques ou morales de la commune
- Des tarifs préférentiels pour les élus qui ne résident pas sur la communes

Exemples de discriminations autorisées:

- Tarifs différenciés entre les usagers ayant la qualité d'administré et ceux qui ne l'ont pas: le lieu de résidence est donc un critère objectif permettant de proposer des tarifs différenciés;
- La commune peut louer sa salle communale a un prix inférieur à celui du marché. La collectivité n'est pas dans une recherche de bénéfices mais rend service à la population avec un équipement qui appartient à son domaine public;

La location de logements intégrés à un bâtiment de service public (école, mairie, bibliothèque...), généralités

- Le logement ne doit pas être divisible du bâti « domaine public »
- Contrat de droit administratif/convention d'occupation du domaine public
- Tribunal administratif compétent en cas de litiges
- Contrat strictement personnel, ne peut être transmis
- Contrat conclu pour une durée déterminée: mais la commune peut y mettre fin à tout moment (préavis non réglementé)
- Si contrat résilié avant expiration du délai fixé: indemnité en principe due à l'occupant
- L'occupant paie une redevance non révisable en cours de contrat: mais révision possible à l'occasion du renouvellement du contrat
- Conditions de l'exécution du contrat librement fixées par le conseil municipal

Comment déterminer le domaine auquel appartient le logement au-dessus de la mairie?

- Si le logement est situé dans un ensemble immobilier partiellement occupé par un service public, les appartements loués de longue date à des particuliers dans les conditions de droit commun **qui n'ont jamais été affectés ni à l'usage direct du public ni au service public et qui bénéficient d'un accès direct et autonome sur la rue**, ne sont pas reliés aux autres bâtiments qui composent l'ensemble immobilier occupé et sont divisibles des locaux affectés au service public: « ne sauraient être regardés comme un accessoire des locaux appartenant au domaine public [et] ne constituent pas des dépendances du domaine public de cet établissement public » (Conseil d'État, 11 décembre 2008, « Crédit municipal de Paris », n° 309260).
- Si le logement forme un tout avec le bâti (mairie, bibliothèque...) c'est-à-dire: entrée principale commune, compteur électrique/eau unique...: c'est un logement faisant partie du domaine public

Cela revient à instituer dans ce cas, **une convention d'occupation du domaine public à usage d'habitation**

➤ Le contrat d'occupation d'un logement faisant partie du domaine public communal ne peut être qu'un contrat administratif, précaire et révocable.

La convention devra rappeler :

- La durée de l'occupation précaire et révocable d'une durée limitée (art L 2122-1 CG3P),
- les pièces concernées par la location,
- le montant de la redevance ainsi que les charges à payer, la révision de la redevance est possible que si elle est prévu dans la convention,
- les droits et obligations du propriétaire et du locataire,
- Le préavis est en règle générale d'un mois,
- une attestation d'assurance

La fixation du montant de la redevance (loyer) :

- le conseil municipal bénéficie d'une entière liberté d'appréciation.
- La redevance comporte souvent deux éléments :
 1. Un Fixe: correspond à la valeur locative de l'emplacement par rapport aux prix généralement pratiqués pour des emplacements de même nature ;
 2. Un autre: variable, est établi en fonction des avantages et profits résultant de l'occupation du domaine public.
- Le taux de la redevance doit aussi tenir compte de la précarité du contrat.
- Son montant peut toujours être modifié à l'occasion du renouvellement éventuel de ce contrat.

Exemple: Le logement d'instituteur

- Principe: les lois de 1886 et de 1889 ont posé le principe selon lequel les communes doivent fournir un logement convenable aux instituteurs des écoles publiques, ou, à défaut, leur verser une indemnité représentative de logement;
- La désaffectation d'un logement de fonction d'instituteur situé **dans une enceinte scolaire** ne relève pas de la seule compétence du conseil municipal : accord exprès entre la commune et le représentant de l'Etat. En effet, cette décision de désaffectation intéresse directement l'organisation des activités pédagogiques et donc l'Etat.
- Les logements restent continuellement grevés d'une servitude au profit des services scolaires.
- Rien ne s'oppose à ce que les communes qui entretiennent des logements de fonction d'instituteurs vacants situés dans une enceinte scolaire puissent louer ces logements à des tiers. Donc une occupation qu'à titre précaire et révocable qui ne doit comporter aucune gêne pour le service de l'enseignement

Que faire en cas d'occupation illicite du domaine public?

- Constat par PV (gendarmerie ou maire, adjoint)
- Demande de libération du domaine public indûment occupé (Mise en demeure de s'exécuter sous délai)
- Saisine du juge administratif pour libération du domaine public (référé possible si urgence)
- Possibilité de réclamer une indemnité correspondante à la durée de l'occupation (au préalable mise en demeure de s'acquitter du montant dû).
- Sanctions pénales: Contravention de voirie: atteinte au domaine public routier

LE DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE

Définition simple: art L2211-1 CG3P:

- A contrario du domaine public: « Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui ne relèvent pas du domaine public (...);

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public. »

- Les bois et forêts relevant du régime forestier
- Chemins ruraux
- Logements communaux ne faisant pas partie du domaine public
- Réserves foncières

- Les locaux à usage de presbytère sont du ressort du domaine privé de la commune (art 14 loi 9 décembre 1905);
- Ces immeubles peuvent donc être loués par la commune propriétaire, pour un usage privé, après conclusion d'un bail d'habitation sauf clause exorbitante de droit commun qui associerait le locataire à l'exécution d'un service public;
- Les logement communaux affectés à l'usage privatif des particuliers ;
- Le domaine privé inclus les biens mobiliers, notamment le mobilier et le matériel de l'administration que l'on retrouve dans les immeubles du domaine privé. En revanche, le mobilier affecté soit à l'usage direct du public, soit au service public relève du domaine public (CE, 23 juin 1986)

- Les biens du domaine privé de la commune répondent aux règles du droit privé à la seule différence qu'ils sont insaisissables (art L.2311-1 CGPPP);
- Donc, les biens du domaine privé sont soumis à la prescription en ce qui concerne les servitudes de la possession; La collectivité peut donc se voir dépouillée de son bien au terme de trente ans si, dans ce délai, elle n'a fait aucun acte de propriétaire, notamment en laissant une personne quelconque s'arroger la possession ou l'usage du bien,
- Sur décision du conseil municipal, ces biens peuvent être vendus, échangés, loués...
- La gestion du domaine privé communal relève de la compétence du conseil municipal. Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens, le maire étant chargé, sous son contrôle, d'exécuter les décisions du conseil municipal

Les différents types de contrats applicables au domaine privé

Les logements à usage
d'habitation

→ Contrat de location de droit privé

Locaux à usage commercial,
industriel, artisanal

→ Bail commercial

Bien immeuble à usage agricole
en vue de l'exploiter

→ Bail rural

Besoin précaire d'occupation
d'un bien

→ Conventions d'occupations
précaires

Les contrats de location de droit privé:

- Pour les logements à usage d'habitation, locaux à usage mixte (habitat et professionnel, locaux loués accessoirement au local principal)
- Exclus: locaux meublés, foyers, logement de fonction, saisonnier
- Application Loi de 89
- Bail de 6 ans / préavis 3 mois / tacite reconduction possible
- Litiges devant tribunal judiciaire
- Révision annuelle du loyer depuis 2006 selon IRL (l'indice de référence du loyer)

Les clauses exorbitantes de droit commun dans un contrat de location d'un bien du domaine privé

- Mettent en œuvre des prérogatives de la puissance publique;
- Le contrat devient alors administratif: sort du régime de la loi de 89;
- Ex: clause de résiliation d'office, clause de résiliation de plein droit en cas de non paiement du loyer;
- Attention, les juges ont une analyse stricte de ces clauses: justifiées par des considérations relevant des missions propre de la commune (service public)

Le cas particuliers des chemins ruraux

Art. L. 161-1 du Code rural: **3 critères**

« Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales. Ils font partie du domaine privé de la commune ».

- Le recensement des chemins ruraux
- L'entretien
- La réglementation de la circulation
- La vente, l'échange

Le recensement des chemins ruraux

- Comment les reconnaître?: ne pas se fier à son aspect ou son appellation (chemin communal, rural, sentier, voie...)
- Plan cadastral: sans valeur juridique mais indices
- Inventaire des chemins ruraux / plan de la voirie communale (joindre les délibérations associées): mairie ou DDT
- Photographies
- Archives
- Visites sur place pour comparer les tracés

L'entretien des chemins ruraux

LA COMMUNE N'A PAS
D'OBLIGATION D'ENTRETIEN

ATTENTION AU COMMENCEMENT
D'ENTRETIEN...

Seul l'entretien des voies communales fait partie des dépenses obligatoires des communes (art L2321-2 CGCT)

A contrario, l'entretien des chemins ruraux n'est pas une dépense obligatoire des communes

Donc: commune pas responsable des dommages consécutifs à un défaut d'entretien

Si la commune a accepté d'assurer la viabilité du chemin:

CE du 20/11/54: la commune devient responsable des dommages suite à un mauvais entretien ou défaut d'entretien normal

Même si l'entretien n'est pas obligatoire, selon l'article L 161-5 du code rural, il revient à la commune « **d'assurer la police et de la conservation** » et donc de **prendre des mesures destinées à sauvegarder l'intégrité des chemins (entrave au passage, usurpation...)** (Rep Min: 27/09/07 n°00496).

Ex: mesure de police (fermeture du chemin à la circulation), ou selon l'article L 161-8 du Code rural: mise en place de contribution des usagers responsables des dégradations (agriculteurs, entrepreneurs...)

Les pouvoirs de police du maire sur les chemins ruraux

Le maire peut réguler, interdire, doit assurer la sécurité du passage. Ex possible d'interdire tout passage de véhicule en fonction de la fragilité du chemin (conservation);

Quid des quads?: art L 2213-4 et L 2215-3 CGCT: le maire (ou le préfet) réglemente la circulation des véhicules terrestres à moteur pour des motifs de sécurité et protection de l'environnement. Attention!: il n'est pas possible de différencier les engins motorisés entre eux, si interdiction, valable pour voitures, motos... (Rep Min, 14/10/08 n°16229)

La vente ou l'échange

L'échange de parcelles contre chemin rural n'est pas possible (CE 20/02/1981)

Seule la vente est envisageable mais procédure lourde:

- Désaffectation du chemin (art L 161-10 code rural)
- Enquête publique: procédure classique. Lorsque l'aliénation est ordonnée, les propriétaires riverains sont mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés.
- Délibération du conseil pour autoriser la vente
- Acte de transfert: devant notaire ou en la forme administrative

Le bornage:

S'agissant d'un bien privé de la commune, nous restons dans le cadre d'un bornage traditionnel sauf les réserves et exceptions prévues à l'article R 161 12 du code rural:

«Lorsqu'il n'existe pas de titres, de bornes ou de documents permettant de connaître les limites exactes d'un chemin rural au droit des propriétés riveraines ou qu'une contestation s'élève à ce sujet, il peut être procédé à l'initiative de la partie la plus diligente à une délimitation à l'amiable conformément aux prescriptions de l'article 646 du code civil.

Le géomètre expert désigné dresse, à l'issue de l'opération, un procès verbal de bornage et, si l'une des parties en fait la demande, des bornes sont plantées aux emplacements choisis la délimitation et l'établissement de bornes se font à frais communs sauf convention expresse de répartition différente des charges ».

Dans le cadre de la procédure de bornage amiable, le Conseil municipal délibère pour nommer en mandat express une personne habilitée à signer le procès verbal

En quelques mots...

- Attention à l'empiètement sur les chemins ruraux par les cultures
- Recours au bornage et au géomètre-expert;
- Prescription acquisitive trentenaire s'applique sur les chemins ruraux;
- Pour pouvoir prescrire, « il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire » (art 2261 du Code civil);
- Si la prescription est refusée: « les propriétaires » se voient condamnés à remettre les lieux en l'état surtout s'ils avaient déjà commencé à mettre l'assiette du chemin en exploitation. L'article D 161-14 du code rural et de la pêche maritime fait défense à toute personne de " nuire aux chaussées des chemins ruraux et à leurs dépendances » ;
- Condamnation financière éventuelle des faux propriétaires