



CRIDON LYON

Partenaire expert du notaire

LE NOTAIRE ET LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Formateur : Julien GOZE

INFORMATIONS SUR L'ORGANISATION DE LA JOURNÉE

Horaires de la formation

14 heures - 17 heures 30

Soit 3h30 heures de formation.

Nous sommes à votre disposition en cas de besoins spécifiques et/ou de contraintes particulières, merci de nous le signaler maintenant.





RAPPEL DES OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES DE LA FORMATION

- Acquérir les bons réflexes en droit des collectivités locales
- Accompagner et sécuriser les projets immobiliers des collectivités locales

RAPPEL DES PRÉREQUIS DE LA FORMATION

- Aucun pré-requis.





PLAN

ATELIER n° 1 : LES BIENS DE SECTIONS

ATELIER n° 2 : LES CAPTAGES D'EAU

ATELIER n° 3 : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE

**ATELIER n° 4 : PRECISION SUR LE CONTENU DES
DELIBERATIONS**

ATELIER n° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS

1. Le régime des biens de sections
2. L'aliénation des biens de sections
3. Le transfert des biens à la commune

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

- L'existence d'une section est la conséquence de la reconnaissance par les usages et les coutumes ancestrales de droits collectifs d'une partie des habitants de la commune sur des biens que l'article 542 du Code civil qualifie de « biens communaux ».
- La dénomination « section de commune » remonte à la loi du 10 juin 1793 (décret de la Convention nationale sur le mode de partage des biens communaux). Aujourd'hui, héritier de l'article 1er de cette loi, l'article L. 2411-1 CGCT qui dispose que « *I. - Constitue une section de commune toute partie d'une commune possédant à titre permanent et exclusif des biens ou des droits distincts de ceux de la commune [...]* ».

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

- L'existence d'une section de commune suppose la réunion de quatre conditions :
 - Existence d'intérêts propres à certains habitants ;
 - Existence d'une emprise territoriale (hameau, village, lieudit...) ;
 - Existence de droits et des biens en jouissance au profit des habitants ;
 - Ces biens et ces droits doivent être possédés à titre permanent et exclusif

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

- Aujourd'hui, il n'est plus possible de créer de nouvelles sections : art. L. 2411-1 du CGCT

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

- Qui est en charge de la gestion ?
 - La commission syndicale
 - Ou à défaut le conseil municipal

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

2.

➤ Qui est en charge de la gestion ?

- La commission syndicale : elle n'est pas de droit. Le CGCT prévoit des hypothèses dans lesquelles la commission n'a pas à être constituée ou n'est pas constituée (CGCT, art. L. 2411-5, L. 2411-3 et L. 2411-12).
- Les conditions (critères ou seuils) relèvent de l' article L. 2411-5 du CGCT . La commission syndicale n'a pas à être constituée et ses prérogatives sont exercées par le conseil municipal, sous réserve de l'article L. 2411-16 lorsque :
 - 1° Le nombre des électeurs appelés à désigner ses membres est inférieur à vingt ;
 - 2° La moitié au moins des électeurs n'a pas répondu à deux convocations successives du représentant de l'État dans le département faites à un intervalle de 2 mois ;
 - 3° Les revenus ou produits annuels des biens de la section sont inférieurs à 2 000 euro(s) de revenu cadastral, à l'exclusion de tout revenu réel.

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

2.

- Qui est en charge de la gestion ?
- La commission syndicale : composition

Elle relève de l' article L. 2411-3 du CGCT.

La commission syndicale comprend le maire de la commune ainsi que des membres élus dont le nombre, qui s'élève à 4, 6, 8 ou 10, est fixé par l'arrêté du préfet de département convoquant les électeurs. La commission syndicale dispose d'un président élu en son sein.

Les membres de la commission syndicale sont choisis parmi les membres de la section (CGCT, art. L. 2411-3, al. 2).

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

2.

➤ Qui est en charge de la gestion ?

➤ La commission syndicale : compétences **L. 2411-6 du CGCT**

Cet article fixe les compétences de principe de la commission syndicale. Sous réserve des dispositions de l' article L. 2411-15 du CGCT (V. III, partage de compétence avec le conseil municipal pour les ventes ou changement d'usage des biens), celle-ci délibère sur les objets suivants :

1° Contrats passés avec la commune de rattachement ou une autre section de cette commune

2° Vente, échange et location pour 9 ans ou plus de biens de la section autres que la vente de biens de la section ayant pour objectif la réalisation d'un investissement nécessaire à l'exécution d'un service public, à l'implantation d'un lotissement ou à l'exécution d'une opération d'intérêt public ;

3° Changement d'usage de ces biens ;

4° Transaction et actions judiciaires ;

5° Acceptation de libéralités ;

6° Partage de biens en indivision ;

7° Constitution d'une union de sections ;

8° Désignation de délégués représentant la section de commune.

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

- Qui est en charge de la gestion ?
- La commission syndicale : compétences **L. 2411-6 du CGCT**

Le conseil municipal est compétent pour délibérer sur les trois objets suivants :

1° **Vente de biens de la section** ayant pour objectif la réalisation d'un investissement nécessaire à l'exécution d'un service public, à l'implantation d'un lotissement ou à l'exécution d'une opération d'intérêt public ;

2° **Location de biens de la section consentie pour une durée inférieure à 9 ans ;**

3° Adhésion de la section à une association syndicale ou à une autre structure de regroupement foncier ou de gestion forestière.

Le conseil municipal doit consulter la commission syndicale sur tout projet de délibération du conseil municipal. La commission syndicale dispose d'un délai de 2 mois pour rendre un avis. À défaut de délibération de la commission dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



1. Le régime des biens de sections

- Qui est en charge de la gestion ?
- En l'absence de commission syndicale,

Si la commission syndicale n'a pas à être constituée au regard des conditions fixées par l'article L. 2411-5 du CGCT, ses prérogatives sont exercées par le conseil municipal, sous réserve de l'article L. 2411-16 qui prévoit l'accord des électeurs de la section.

=> Lorsque la commission syndicale n'est pas constituée, le **changement d'usage** ou la **vente de tout ou partie des biens de la section** est décidé par le conseil municipal statuant à la majorité absolue des suffrages exprimés, **après accord de la majorité des électeurs de la section convoqués par le maire dans les 6 mois de la transmission de la délibération du conseil municipal**. En l'absence d'accord de la majorité des électeurs, le préfet de département statue, par arrêté motivé, sur le changement d'usage ou la vente (CGCT, art. L. 2411-16).

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



2. L'aliénation des biens de sections

➤ Comment aliéner un bien de la section ?

Vente ou changement d'usage en présence d'une commission syndicale (procédure de CGCT, art. L. 2411-15)

La vente de tout ou partie des biens de la section est décidée sur proposition du conseil municipal ou de la commission syndicale par un vote concordant du conseil municipal statuant à la majorité absolue des suffrages exprimés et de la commission syndicale, qui se prononce à la majorité de ses membres. En l'absence d'accord ou de vote du conseil municipal ou de la commission syndicale dans un délai de 6 mois à compter de la transmission de la proposition, le préfet de département statue, par arrêté motivé, sur le changement d'usage ou la vente.

Ainsi, en cas d'accord local, un consensus entourera la prise de décision. En cas d'absence d'accord, la décision reviendra au préfet.

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



2. L'aliénation des biens de sections

➤ Comment aliéner un bien de la section ?

Vente ou changement d'usage en l'absence de commission syndicale (procédure de CGCT, art. L. 2411-16)

Hypothèse n° 1 : La vente de tout ou partie des biens de la section est décidé par le conseil municipal statuant à la majorité absolue des suffrages exprimés, après accord de la majorité des électeurs de la section convoqués par le maire dans les 6 mois de la transmission de la délibération du conseil municipal (depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 mai 2013 , ce n'est plus le préfet qui convoque les électeurs).

Hypothèse n° 2 : En l'absence d'accord de la majorité des électeurs de la section, le préfet de département statue, par arrêté motivé, sur le changement d'usage ou la vente (CGCT, art. L. 2411-16). C'est donc l'État qui tranche le désaccord entre le conseil municipal et les électeurs de la section de commune.

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



3. Le transfert des biens à la commune

➤ Comment transférer les biens d'une section à la commune ?

Hypothèse n° 1 : Selon l'article L. 2411-11 du CGCT , le transfert à la commune de tout ou partie des biens , droits et obligations d'une section est prononcé par le préfet de département sur demande conjointe du conseil municipal et de la commission syndicale se prononçant à la majorité de ses membres.

Hypothèse n° 2 : Le transfert à la commune de tout ou partie des biens , droits et obligations d'une section est prononcé par le préfet de département sur demande conjointe du conseil municipal et de la moitié des membres de la section, si la commission syndicale n'a pas été constituée.

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



3. Le transfert des biens à la commune

Quelques jurisprudences récentes :

- **TA Lyon, 6 février 2024, n° 2201885** : annulation d'un arrêté de préfectoral de transfert des biens au profit de la commune « *le préfet de l'Ardèche se borne à se référer à l'attestation du trésorier de Coucouron du 26 août 2020 indiquant que " la commune de Lespéron a payé, depuis plus de trois années consécutives, les taxes foncières de la section de commune Lespéron ", sans produire aucun élément tendant à établir que ce paiement serait dû à un dysfonctionnement de la section, et notamment au caractère insuffisant de ses recettes. Par suite, en prononçant le transfert des biens, droits et obligations de la section de commune de " Lespéron " à la commune de Lespéron, le préfet de l'Ardèche a méconnu les dispositions précitées de l'article L. 2411-12-1 du code général des collectivités territoriales* ».

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



3. Le transfert des biens à la commune

Quelques jurisprudences récentes :

- Dans le même sens **CE, 12 octobre 2020, n° 423152** :
« Pour écarter le moyen tiré de ce que le transfert litigieux ne pouvait intervenir légalement en application des dispositions précitées de l'article L. 2411-12-1 du code général des collectivités territoriales, la cour administrative d'appel s'est bornée à relever que le préfet pouvait se fonder sur le certificat administratif délivré par le receveur de la commune attestant de la prise en charge par le budget communal des impôts que les sections en cause devaient acquitter, sans rechercher si les membres de ces sections avaient été informés de leurs obligations fiscales. En statuant ainsi, elle a commis une erreur de droit ».

ATELIER N° 1 : LES BIENS DE SECTIONS



3. Le transfert des biens à la commune

Quelques jurisprudences récentes :

- **CAA Lyon, 23 juin 2022, n° 19LY00205** : responsabilité d'une section de commune engagée du fait de l'éviction irrégulière d'un agriculteur dans l'attribution d'un bail rural. Préjudice : 25 000 euros. + contentieux judiciaire
- **TA Clermont, 25 janvier 2024, n° 2100583** : annulation d'une délibération méconnaissant les dispositions de l'article L. 2411-10 (droit de priorité à un exploitant agricole).



ATELIER N° 2 : LES CAPTAGES D'EAU

1. Réglementation générale
2. Pouvoirs du maire

ATELIER N° 1 : LES CAPTAGES D'EAU



1. REGLEMENTATION GENERALE

Il n'existe aucune obligation générale de raccordement au réseau d'eau potable

Rép. min n°3309, JOAN Q 3 sept. 2013, p.9276 : « [...] En matière de distribution d'eau potable, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement. Sauf dispositions contraires du Code de l'urbanisme ou du règlement sanitaire départemental, aucune règle générale n'impose aux propriétaires le raccordement des immeubles au réseau d'eau public. Une habitation peut donc disposer d'une alimentation propre, assurée par exemple par un forage. En vertu de l'article L. 2224-7-1 du Code général des collectivités territoriales, les communes arrêtent un schéma de distribution d'eau potable en vue de délimiter les zones desservies par le réseau de distribution et donc in fine le champ des zones dans lesquelles une obligation de desserte s'applique. Toutefois, le maire ne peut pas se fonder sur cet article pour refuser le permis dès lors que le pétitionnaire entend assumer l'alimentation en eau potable de la construction à partir d'un puits lui appartenant (CE, 30 oct. 1996, n° 126150) (...) »

ATELIER N° 2 : LES CAPTAGES D'EAU



1. REGLEMENTATION GENERALE

► Au plan du droit administratif, à quelles formalités est soumis l'usage d'une source pour alimenter un logement ?

Le captage d'eau en vue de sa consommation pour un usage familial est soumis à **déclaration en mairie (Cerfa N°13837*02)** dans les conditions prévues par l'article **L. 2224-9 CGCT (L. 1321-7 CSP)**.

Cette formalité est importante car elle permet un contrôle de la conformité du forage. En présence d'un forage non conforme, les recherches et éventuels dégâts causés par la non-conformité seront à la charge du propriétaire.

ATELIER N° 2 : LES CAPTAGES D'EAU



1. REGLEMENTATION GENERALE

► Il existe **trois périmètres de protection** autour des captages d'eau potable (Code de la Santé Publique, art. L. 1321-2) :

- ① Un **périmètre de protection immédiate** (dans lequel sont interdites toutes activités hormis celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de prélèvement de l'eau) ; **le terrain correspondant à ce périmètre doit être obligatoirement acquis en pleine propriété par la collectivité** ;
- ② Un **périmètre de protection rapprochée** (plus large, dans lequel toute activité susceptible de provoquer une pollution est interdite ou est soumise à prescription particulière, afin de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage),
- ③ Et un **périmètre de protection éloignée** (créé uniquement si certaines activités sont susceptibles d'être à l'origine de pollutions importantes). Il recouvre en général l'ensemble du Bassin d'Alimentation du Captage (BAC) ou Aire d'Alimentation du Captage (AAC).

ATELIER N° 2 : LES CAPTAGES D'EAU



2. POUVOIRS DU MAIRE

Uniquement pour les cas où **l'usage domestique de l'eau** ne donne lieu ni à autorisation ni à déclaration au sens de ce code, le maire dispose de son pouvoir de police générale avec, schématiquement, une coordination complexe avec les pouvoirs de police spéciale.

Il dispose aussi de certains pouvoirs de police spéciale (art. L. 2213-29 et suivants des CGCT ; voir par exemple CE, 4 janvier 1951, rec., p. 2).

Dernier exemple : La mise en place de tour d'eau **TA Nice, 6ème chambre, 20 février 2020, n° 1702764.**

ATELIER N° 2 : LES CAPTAGES D'EAU



2. POUVOIRS DU MAIRE

Un maire peut s'immiscer dans l'exercice de la police de l'eau en cas de péril imminent pour les habitants de sa commune ?

CE 2 décembre 2009, 2 décembre 2009, n° 309684, Commune de Rachecourt-sur-Marne :

- Le Conseil rappelle qu'en vertu de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement la police spéciale de l'eau a été attribuée au préfet.
- S'il appartient au maire, responsable de l'ordre public sur le territoire de sa commune, de prendre les mesures de police générale nécessaires au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publiques, celui-ci ne saurait, toutefois, s'immiscer dans l'exercice de cette police spéciale qu'en cas de péril imminent.
- Or, il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond, que les analyses des prélèvements effectués selon une périodicité régulière par les services de l'Etat dans l'unique captage alimentant la commune en eau potable, ont fait apparaître brusquement, à compter du début de l'année 2001, une augmentation très substantielle de la teneur en nitrates de ces eaux par rapport à la période précédente. Les habitants de la commune étaient donc exposés à un risque sanitaire avéré.



ATELIER N° 3 : LES CHEMINS RURAUX

1. Les différents types de voies
2. Le régime des chemins ruraux
3. L'aliénation des chemins ruraux
4. L'échange des chemins ruraux

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



1. Les différents types de voie

► Les qualifications possibles d'une voie appartenant à une personne publique :

Domaine public routier : L.141-1 et s. du Code de la Voirie Routière

- La voie doit être affectée à la circulation publique. Une voie est affectée à la circulation publique en tant qu'elle est une « libre d'accès et gratuite » et ouverte à la circulation générale du public. *A contrario*, le Conseil d'Etat a refusé cette qualification pour une impasse desservant trois riverains, du fait de l'absence de son affectation à la circulation publique (CE, 19 mai 2003, Cne La Foye-Monjault c/ Le Clainche, n° 246535).
- Pour intégrer le domaine public routier, une voie publique doit avoir fait l'objet d'un classement exprès dans le domaine public routier. Ex : pour la voirie communale, Art. L. 141-3 du CVR : « *Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal (...)* ».

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



1. Les différents types de voie

► Les qualifications possibles d'une voie appartenant à une personne publique :

Chemin rural : Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), Art. L. 161-1 : « *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. Trois conditions cumulatives :

- le chemin doit être affecté à l'usage du public. Art. L.161-2 CRPM : « *l'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale* ».
- ne pas être classé comme voie communale
- doit appartenir à la commune

▲ Protection particulière des chemins ruraux du fait de leur affectation à l'usage direct du public (enquête publique, droit de priorité des riverains...)

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



1. Les différents types de voie

► Les qualifications possibles d'une voie appartenant à une personne publique :

Chemin privé : Chemin qui n'est pas affecté à l'usage du public.

- une impasse qui n'a fait l'objet d'aucune décision de classement dans la voirie communale et n'a pas été incorporée au domaine public, fait partie du domaine privé de la commune (Cass., 2 oct. 1975, n° 74-10868, Consorts Larrouy c/Cne d'Aureilhan ; Cass., 15 juin 2005, n° 04-14316.)
- « un passage qui n'est pas affecté à la circulation générale et n'a pas, ainsi, le caractère d'une voie publique ni, par suite, celui d'une voie urbaine incorporée dans le réseau des voies communales en application des dispositions de l'article 9 de l'ordonnance du 7 janvier 1959; qui n'a pas non plus été classé parmi les voies communes en application de ladite ordonnance; que, dès lors, et à supposer même qu'il appartienne à la commune, ce passage n'a pas le caractère d'une dépendance du domaine public communal; qu'ainsi, il ne peut, s'il appartient à la commune, que faire partie du domaine privé de celle-ci » (CE, 16 nov. 1973, Cne de Montaignut-le-Blanc, Rec. p.651).

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



2. Le régime des chemins ruraux

▶ Les qualifications possibles d'une voie appartenant à une personne publique :

Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM), Art. L. 161-1 : « *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.

Trois conditions cumulatives :

- le chemin doit être affecté à l'usage du public. Art. L.161-2 CRPM : « *l'affectation à l'usage du public est présumée, notamment par l'utilisation du chemin rural comme voie de passage ou par des actes réitérés de surveillance ou de voirie de l'autorité municipale* ».
- ne pas être classé comme voie communale
- doit appartenir à la commune

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



3. L'aliénation des chemins ruraux

→ La procédure spécifique d'aliénation des chemins ruraux « désaffectés » :

Article L. 161-10 du Code rural.

1. Le chemin doit être matériellement désaffecté (chemin inutilisé ou inaccessible, art. L. 161-2) ;
2. Une enquête publique doit être réalisée (15 jours) ;
3. Le conseil municipal doit décider du principe d'aliénation ;
4. Le maire doit purger le droit de priorité des riverains (LRAR, délibération annexée, 1 mois pour répondre) ;
5. Le conseil municipal décide la vente.

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



3. L'aliénation des chemins ruraux

Précisions sur la purge du droit de priorité

La purge du droit de priorité est obligatoire.

Cependant, la Cour de cassation avait décidé que « *le notaire n'a pas à vérifier la régularité d'une délibération du conseil municipal purgée de tout recours. Est donc irrecevable une action en nullité de la vente de ce chemin fondée sur le moyen de l'oubli du respect des règles d'aliénation imposées par l'article L. 161-10 du Code rural et de la pêche maritime* » (Cass., 3^e civ., 11 mai 2017, n° 16-12236).

Dès lors, l'action en nullité contre la vente est subordonnée à la recevabilité de l'action contre la délibération.

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



3. L'aliénation des chemins ruraux

Précisions sur la purge du droit de priorité

Initialement : la délibération devient définitive dans les deux mois à compter de son entrée en vigueur (CE, 6 décembre 1993, n° 82533).

Évolution : CE, 5 juillet 2022, n° 459683, *Cne de Luttange* :

Pour les riverains, le délai de recours court à compter de la date à laquelle la décision d'aliénation leur a été notifiée. La simple publication ou l'affichage de la décision ne fait pas courir le délai à l'encontre de ces riverains.

Le juge rappelle toutefois que le recours doit être exercé dans le délai raisonnable tel qu'il a été posé par la jurisprudence *Czabaj* (CE, 16 déc. 2019, n° 419220). Ce délai est d'une année.

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



3. L'aliénation des chemins ruraux

Précisions sur la purge du droit de priorité

En pratique :

- Il est absolument impératif de purger le droit de priorité des riverains préalablement à la vente d'un chemin rural ;
- Il est possible de décider la vente au profit de M. X., sous condition suspensive de non-exercice du droit de priorité des propriétaires riverains.

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



4. L'échange de chemins ruraux

Avant l'entrée en vigueur de la loi « 3DS » (loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) :

- Position constante : CAA Lyon, 3 février 2011, n° 09LY01745.
- Illégalité d'une double vente pour un euro symbolique : CAA Bordeaux, n°12BX03055, 26 juin 2014.

ATELIER N° 3 : : LES CHEMINS RURAUX ET LA VOIRIE



4. L'échange de chemins ruraux

L'échange de chemins ruraux

Nouvel article L. 161-10-2 du code rural :

« Lorsqu'un échange de parcelles a pour objet de modifier le tracé ou l'emprise d'un chemin rural, la parcelle sur laquelle est sis le chemin rural peut être échangée dans les conditions prévues à l'article L. 3222-2 du code général de la propriété des personnes publiques et à l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de garantir la continuité du chemin rural.

L'échange respecte, pour le chemin créé, la largeur et la qualité environnementale, notamment au regard de la biodiversité, du chemin remplacé. La portion de terrain cédée à la commune est incorporée de plein droit dans son réseau des chemins ruraux.

L'information du public est réalisée par la mise à disposition en mairie des plans du dossier et d'un registre avant la délibération autorisant l'échange, pendant un mois. Un avis est également affiché en mairie. Les remarques et observations du public peuvent être déposées sur un registre ».



ATELIER N° 4 : PRECISION SUR LE CONTENU DES DELIBERATIONS

1. Délibération et vente parfaite
2. Conséquences sur les rédactions des délibérations

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Pour les communes :

Article L. 2241-1 du CGCT :

« Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

[...]

Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ».

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Le maire n'a en la matière que le pouvoir d'exécuter, c'est-à-dire en pratique le pouvoir de signer l'acte aux conditions arrêtées par le conseil municipal (CGCT, art. L. 2122-18).

Les contrats passés par le maire - et reçus par le notaire - doivent donc reproduire très exactement les conditions arrêtées par le conseil municipal.

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DÉLIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Le contenu des délibérations décidant de la cession d'un immeuble

Exemples :

- l'absence de référence aux modalités juridiques de la vente (acte notarié ou en la forme administrative) est sans incidence : CAA Marseille, 2 février 2016, n°14MA02138 ;
- les conditions suspensives et résolutoires, les modalités de versement du prix ainsi que l'identité de l'acquéreur doivent être votées par le conseil municipal (CAA Marseille, 3 juillet 2008, n° 07MA03520 et 07MA04732).

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Sous quelles conditions une substitution d'acquéreur est-elle possible ?

Puisque l'acte de vente signé par le maire doit reproduire les conditions arrêtées par le conseil municipal, en pratique, cela signifie que la vente doit être régularisée au profit de l'acquéreur désigné par le conseil municipal sauf hypothèse où la délibération prévoyait expressément une faculté de substitution.

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Attention : La vente peut être parfaite dès la délibération

L'article 1583 du Code civil dispose : la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

Le Conseil d'Etat fait application des règles de l'article 1583 du Code civil aux décisions de vendre des personnes publiques (CE, 15 mars 2017, n° 393407, *SARL Bowling du Hainaut* ; CE, 26 janv. 2021, n° 433817, *Sté Pigeon Entreprises*).

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Attention : La vente peut être parfaite dès la délibération

C.A.A. Marseille, 9 février 2024, n° 23MA01182 :

Les faits :

Par délibération d'octobre 2015, le conseil municipal du L. a, suite à un appel à candidatures, retenu l'offre de M. B. pour l'acquisition d'une parcelle de son domaine privé et décidé de procéder à la vente de cet immeuble à son profit, sans subordonner cet engagement à des conditions particulières. Malgré cette décision ferme de vendre, le maire a signé, le 30 décembre 2015, une promesse unilatérale de vente de la parcelle au profit de M. B. courant jusqu'au 30 septembre 2016, sous réserve de l'obtention par son bénéficiaire d'un permis de construire. Le délai de validité de la promesse ayant expiré sans que les conditions suspensives aient été levées, le conseil municipal a, par délibération de 2017, constaté sa caducité et décidé la vente de la parcelle au profit de M. A.

M. B. a attaqué cette délibération, estimant que la vente de 2015 à son profit était civilement parfaite, indépendamment de la caducité de la PUV.



ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Attention : La vente peut être parfaite dès la délibération

C.A.A. Marseille, 9 février 2024, n° 23MA01182 :

La solution :

Par sa seule entrée en vigueur, la délibération du 1er octobre 2015 décidant la vente de la parcelle, sans condition particulière, au profit de M. B. au prix ferme de 668 000 € « marque un accord entre les parties sur l'objet de la vente et sur le prix auquel elle doit s'effectuer ». La vente était parfaite « quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé ». Il n'était donc pas possible de conclure une PUV affectée d'une part, de conditions suspensives, même usuelles, et d'autre part, d'un terme lié à la réalisation de ces conditions, sous peine de caducité du contrat.

L'accord de volonté ayant eu pour effet, par lui-même, d'entraîner le transfert de propriété de l'immeuble au profit de M. B., la commune ne pouvait plus décider, par délibération de 2017, de céder la parcelle à un tiers, sauf à ce que la vente immobilière porte sur la propriété d'autrui.

La juridiction de renvoi a donc décidé d'annuler la délibération du conseil municipal.

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



1. Délibération et vente parfaite

Même principe pour les délibérations décidant d'une acquisition :

« La délibération [...], intitulée " vote de principe de l'acquisition des terrains " mentionnait seulement qu'afin de constituer une réserve foncière, le maire proposait d'acheter " un ensemble de parcelles situées à l'entrée Nord du village, entre la gare et le lieu-dit Saint-Rome ", correspondant à 11 hectares environ, au prix de 8 euros le mètre carré et que le conseil municipal était d'accord pour procéder à l'achat des terrains à ce prix. Elle ne saurait être regardée, compte tenu de son imprécision sur l'objet des acquisitions qu'elle mentionne, comme autorisant le maire à signer les contrats d'achat des parcelles [...]. Seule une nouvelle délibération est donc susceptible de décider si le conseil municipal a entendu autoriser l'acquisition de ces parcelles ».

CE, 25 janvier 2017, n°372676.

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



2. Conséquences sur la rédaction des délibérations

Au stade de la délibération l'intégralité des conditions juridiques et financières devront être approuvé par le conseil municipal :

- Conditions suspensives ou résolutoires ;
- Conditions financière : vente à terme, paiement échelonné... ;
- Servitudes
- Clause de substitution ...
-

ATELIER N° 4 : PRÉCISION SUR LE CONTENU DES DELIBÉRATIONS



2. Conséquences sur la rédaction des délibérations

En l'absence, le maire est réputé incompétent pour régulariser les clauses :

- La clause ne sera pas opposable au cocontractant de la commune ;
- Si la clause est un élément déterminant du consentement, cela entraînera la nullité absolue du contrat.



ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL

1. Renforcement de la théorie du domaine public virtuel
2. Précisions sur les biens présumés sans maître
3. Régime du bail emphytéotique administratif

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



1. Renforcement de la théorie du domaine public virtuel

▶ Jusqu'au 1er juillet 2006, date d'entrée en vigueur du CGPPP :
Application des critères jurisprudentiels :

- ① **Critère organique** : le bien doit être la propriété d'une personne publique
- ② **Critère matériel** :
 - Le bien est affecté à l'usage direct du public ;
 - Le bien est affecté à un service public et est aménagé spécialement à cet effet ;

▲ CE, 3 octobre 2012, Commune de Port-Vendres, n° 353915 : Les critères de définitions du domaine public issus de l'article L. 2111-1 du CGPPP ne valent que pour l'avenir.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



1. Renforcement de la théorie du domaine public virtuel

▶ Application des critères légaux depuis le 1^{er} juillet 2006 avec l'entrée en vigueur du CGPPP :

- ① **Critère organique** : le bien doit être la propriété d'une personne publique
- ② **Critère matériel** :
 - Le bien est affecté à l'usage direct du public ;
 - Le bien est affecté à un service public et est aménagé de manière indispensable à cet effet ;

L'objectif est de limiter l'incorporation des biens dans le domaine public en adoptant un critère plus restrictif.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



1. Renforcement de la théorie du domaine public virtuel

► Le domaine public virtuel :

Définition applicable avant l'entrée en vigueur du CGPPP

CE, 8 avril 2013, n°363738, ATLALR

« Considérant qu'avant l'entrée en vigueur, le 1er juillet 2006, du CGPPP, l'appartenance d'un bien au domaine public était, sauf si ce bien était directement affecté à l'usage du public, subordonnée à la double condition que le bien ait été affecté au service public et spécialement aménagé en vue du service public auquel il était destiné ; que le fait de prévoir de façon certaine un tel aménagement du bien concerné impliquait que celui-ci était soumis, dès ce moment, aux principes de la domanialité publique ; qu'en l'absence de toute disposition en ce sens, l'entrée en vigueur de ce code n'a pu, par elle-même, avoir pour effet d'entraîner le déclassement de dépendances qui, n'ayant encore fait l'objet d'aucun aménagement, appartenaient antérieurement au domaine public en application de la règle énoncée ci-dessus, alors même qu'en l'absence de réalisation de l'aménagement prévu, elles ne rempliraient pas l'une des conditions fixées depuis le 1er juillet 2006 par l'article L. 2111-1 du CGPPP qui exige, pour qu'un bien affecté au service public constitue une dépendance du domaine public, que ce bien fasse déjà l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



1. Renforcement de la théorie du domaine public virtuel

Définition après l'entrée en vigueur du CGPPP

CE, 13 avril 2016, Commune de Baillargues, n° 391431

« quand une personne publique a pris la décision d'affecter un bien qui lui appartient à un service public et que 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, telles que, notamment, les actes administratifs intervenus, les contrats conclus, les travaux engagés, ce bien doit être regardé comme une dépendance du domaine public ».

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



1. Renforcement de la théorie du domaine public virtuel

Affaire du boulo-drome de Montmartre :

CE, 3 avril 2024, n° 488803

« Toutefois, il ressort des pièces du dossier soumis à la juge des référés, et notamment d'un avis de la commission centrale de contrôle des opérations immobilières poursuivies par les services publics ou d'intérêt public, daté du 16 septembre 1965, que la commune de Paris, devenue en 2019 la collectivité de la Ville de Paris, a acquis ce terrain, par un acte de vente daté du 23 juin 1966, en vue de la réalisation d'un espace vert ouvert au public dans le périmètre d'aménagement du site de Montmartre. Il en ressort également, comme l'a relevé la juge des référés, qu'une délibération du Conseil de Paris du 16 décembre 1968 a autorisé le préfet de Paris, alors en charge de l'exécutif de la commune, à entreprendre la réalisation de cet espace vert en prévoyant un budget de 129 000 francs, tandis qu'un arrêté du préfet de Paris du 20 juin 1969 a réparti ce budget en 73 000 francs de travaux d'architecture et 56 000 francs de travaux sur les parcs et jardins. Il résulte de ces circonstances, qui révèlent la volonté de la commune de transformer la parcelle en litige en espace vert et de l'affecter à l'usage direct du public, qu'elle a ainsi été incorporée à son domaine public, sans que, ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus au point 4, l'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques ait pu avoir pour effet d'en entraîner le déclassement ».

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Biens sans maître : rappels

Il existe deux catégories de biens sans maître :

- Les biens « proprement » sans maître
- Les biens « présumés » sans maître

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite loi « 3 DS » est venue modifier la procédure des biens sans maître

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Les biens « proprement » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 1°)

- **Avant la loi** : font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- **Après la loi** : ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465 A du code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Les biens « proprement » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 1°)

Procédure d'incorporation (Circulaire du 8 mars 2006 n° NOR MCT/B/06/00026C) :

- Enquête destinée à s'assurer que le bien en cause a effectivement appartenu à une succession et que ni les héritiers, ni les légataires, ni l'Etat, n'ont acquis la propriété des biens du défunt. L'enquête peut être faite en interrogeant les notaires, le fichier immobilier, les généalogistes...
- Malgré l'article 713 du Code civil : délibération d'incorporation dans le patrimoine de la commune.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Les biens « présumés » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 2°)

Définition : « *des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers* ».

- **Avant la loi, deux catégories** : immeubles bâtis (assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties) et immeubles non-bâtis (assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties).
- **Après la loi, une seule catégorie** : immeubles bâtis et non bâtis.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Les biens « présumés » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 2°)

Définition : « *des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers* ».

Procédure d'appropriation simplifiée :

- Suppression de la procédure complexe d'incorporation des immeubles non-bâties (obligeant le préfet à tenir un rôle de ces biens) ;
- Unification de la procédure d'incorporation (bâties, non-bâties).

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Les biens « présumés » sans maître (CGPPP, art. L. 1123-1, 2°)

Définition : « *des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers* ».

Procédure d'appropriation simplifiée :

- Arrêté du maire (affiché et notifié au dernier domicile connu du propriétaire) ;
- 6 mois ;
- Délibération d'incorporation ;
- Arrêté du maire constatant l'incorporation.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Procédure de restitution des biens sans maître (CGPPP, art. L. 2222-20)

Si le véritable propriétaire refait surface et que les conditions requises pour incorporer le bien dans le patrimoine de la commune n'étaient pas remplies : restitution possible.

Unification de la procédure pour tous les biens sans maître (« proprement » et « présumés »)

Attention :

- Si la restitution n'est pas possible : dommages et intérêts ;
- La restitution est subordonnée : au paiement des charges éludées (biens « présumés sans maître ») et au remboursement des dépenses de conservation engagées par la commune.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



2. Précisions sur les biens présumés sans maître

Le Conseil d'Etat sépare l'indemnisation entre juge judiciaire et juge administratif, quand une personne s'estime propriétaire :

- **Devant le juge administratif** : la demande d'indemnisation formée par la personne qui prétend être propriétaire d'un immeuble présumé sans maître à raison des fautes commises par une personne publique à l'occasion de l'incorporation de cet immeuble dans le domaine communal en application des articles L. 1123-1, L. 1123-3 et L. 1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) (**CE, 18 mars 2024, n° 463364**).
- **Devant le juge judiciaire** : la demande tendant à l'indemnisation du préjudice né de la perte du bien lui-même, indemnisable à hauteur de la valeur de cet immeuble, faute d'accord amiable (article L. 2222-20 du CG3P) (**CE, 18 mars 2024, n° 474558**).

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Principes

Un BEA peut être conclu par toute personne publique « locale » propriétaire pour « *la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence* » :

- Une collectivité territoriale (commune, département, région...);
- Un établissement public spécialisé (CCAS, EPFL...);
- Un EPCI (communauté de communes, communauté d'agglomération, syndicat intercommunal, métropole...).

En revanche, l'Etat et les établissements publics d'Etat ne peuvent pas, en principe, conclure un BEA (Exceptions : BEA « logements sociaux » et « valorisation »).

Art. L. 1311-2 et s. du CGCT.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Principes

Le BEA ne peut concerner que des biens immobiliers.

Il peut être conclu sur :

- tous les biens du **domaine privé** ;
- les biens du **domaine public**, à l'exception des biens compris dans le champ de la contravention de voirie. Il s'agit notamment des biens du domaine public routier et leurs accessoires (accotements, aires de services, de repos ou stationnement, trottoirs, fossés, talus, caniveaux...).

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Acte 1 : Cass. 3e civ., 15 juin 2023, n° 21-22.816

Il s'agissait, en l'espèce, d'un bail emphytéotique du Code rural conclu pour permettre l'exploitation d'une central hydroélectrique.

Constatant que l'activité du preneur est d'intérêt général (**production d'énergie verte**) et relève de la compétence de la commune (puisque aux termes de l'article L. 1111-2 du CGCT, « *les communes concourent avec l'État à la protection de l'environnement et à la lutte contre l'effet de serre par la maîtrise et l'utilisation rationnelle de l'énergie* »), le juge suprême en déduit que la convention n'est autre qu'un BEA, dont **le contentieux relève du juge administratif**.

Alors que le législateur n'a ouvert aux propriétaires publics qu'une faculté de conclure un BEA sur le domaine privé, la Cour de cassation crée une véritable obligation de recourir à ce contrat (si les conditions de l'article L. 1311-2 du CGCT sont remplies).

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Acte 1 : Cass. 3e civ., 15 juin 2023, n° 21-22.816

Les risques juridiques pour les contrats en cours sont très importants puisque la requalification rétroactive des baux emphytéotiques du Code rural en BEA a pour effet l'application d'un régime administratif :

- la Cour de cassation a jugé que l'absence d'agrément préalable et exprès d'une convention d'hypothèque conclue par le preneur à BEA entache cette convention de nullité (Cass. 3e civ., 24 juin 2021, n° 19-25.821, inédit).
- Il est à craindre que la même solution s'appliquerait aux cessions de BEA n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable du bailleur public (CGCT, art. L. 1311-3, 1°).

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Acte 1 : Cass. 3e civ., 15 juin 2023, n° 21-22.816

Problème : est-il vraiment possible **d’apprécier objectivement la notion d’intérêt général** ?

Dans un arrêt du 9 octobre 2023, le Tribunal des conflits a jugé, ici encore au sujet de l’exploitation d’une centrale hydroélectrique, que « l’activité de production d’électricité exercée, dans le seul but de la céder à Électricité de France, par la société ne peut [...] être regardée, en l’espèce, comme poursuivant un but d’intérêt général ».

Quelle analyse de l’intérêt général l’emporte ? Celle du TC ou de la Cour de cassation ? Quel contrat conclure ?

En l’état de la jurisprudence, la situation est verrouillée. Par mesure de prudence, le BEA est préférable lorsque l’activité du preneur présente un lien avec l’intérêt général et relève des compétences du bailleur.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Acte 2 : CA Chambéry, 7 décembre 2023, n° 21/01380

Les termes employés par la Cour de cassation laissaient présager que la jurisprudence déploierait ses effets bien au-delà de sa terre d'origine (les baux emphytéotiques « énergies renouvelables »).

C'est ce que confirme l'arrêt rendu le 7 décembre 2023 par la Cour d'appel de Chambéry (n° 21/01380, JCP N, 2023. 1263, obs. P. Yolka) dans le secteur, cette fois, du logement social : **le juge requalifie en BEA un bail emphytéotique de droit privé conclu par un EPCI au profit d'une SEM en vue de produire des logements sociaux**. Alors que le juge de première instance avait retenu sa compétence pour trancher le litige, la Cour d'appel s'est, d'office, déclarée incompétente au motif que le bail - requalifié en BEA - n'était autre qu'un contrat administratif.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Acte 2 : CA Chambéry, 7 décembre 2023, n° 21/01380

Les termes employés par la Cour de cassation laissaient présager que la jurisprudence déploierait ses effets bien au-delà de sa terre d'origine (les baux emphytéotiques « énergies renouvelables »).

C'est ce que confirme l'arrêt rendu le 7 décembre 2023 par la Cour d'appel de Chambéry (n° 21/01380, JCP N, 2023. 1263, obs. P. Yolka) dans le secteur, cette fois, du logement social : **le juge requalifie en BEA un bail emphytéotique de droit privé conclu par un EPCI au profit d'une SEM en vue de produire des logements sociaux**. Alors que le juge de première instance avait retenu sa compétence pour trancher le litige, la Cour d'appel s'est, d'office, déclarée incompétente au motif que le bail - requalifié en BEA - n'était autre qu'un contrat administratif.

ATELIER N° 5 : ACTUALITE EN DROIT PUBLIC NOTARIAL



3. Régime du bail emphytéotique administratif

Acte 3 : CAA Marseille, 27 mai 2024, n° 23MA01580

A l'occasion d'un litige opposant une commune à son preneur exploitant une microcentrale hydroélectrique, ce dernier a cherché à obtenir – sur le fondement de la jurisprudence de la Cour de cassation – la requalification du contrat en BEA. Sobrement intitulé « bail de longue durée » (en l'occurrence, de 99 ans), il revenait au juge d'en déterminer la nature juridique.

D'une part, le bail conclu entre la commune et la société requérante est incessible sans agrément préalable du bailleur. D'autre part, le bail impose au preneur de construire la centrale. Or, l'on sait qu'il est interdit, dans le cadre d'un bail emphytéotique du Code rural, de restreindre la liberté du preneur de céder son bail ou d'encadrer l'objet du contrat (Cass. 3ème civ., 7 oct. 1992, Bull. civ. III, n° 264 ; Cass. 3e, 13 mai 1998, Bull. civ. III, n° 101).

L'arrêt apporte des précisions par rapport à la position du juge des conflits – qui considèrerait que lorsque le preneur poursuit exclusivement un intérêt financier, le contrat n'est pas requalifiable en BEA – en indiquant, en creux de sa rédaction, qu'une telle activité pourrait bien être d'intérêt général si cette dernière est réalisée à l'initiative du bailleur public qui encadre les conditions de construction et d'exploitation de l'équipement.



Ce sont les retours d'expérience qui font évoluer les réglementations. De même ce seront vos retours d'enquêtes de satisfaction qui feront évoluer nos formations.

- Un questionnaire vous sera remis à l'issue de la formation afin d'améliorer nos formations.