



ÉTUDE – p.1

OUTILS PRATIQUES – p.3

BRÈVES – p.4

Janvier 2017
n° 39

FOCUS / Au fil de l'eau...

L'article 2113-5 du Code général des collectivités territoriales prévoit que la fusion de communes est prononcée par un arrêté préfectoral de fusion publié. Cet arrêté créant la commune nouvelle n'emporte pas transfert de droit automatique de propriété, parcelle par parcelle, sans publicité au service de publicité foncière compétent.

La Direction générale des finances publiques a donc précisé les modalités du transfert dans une note du 15 juillet 2016.

Les collectivités peuvent choisir de constater le transfert de leurs immeubles en faisant publier, soit l'arrêté préfectoral de fusion, soit un ou plusieurs actes authentiques administratifs ou notariés.

Si le transfert des immeubles est constaté par l'arrêté préfectoral, un inventaire global des biens connus au fichier appartenant aux entités fusionnées doit être joint à l'arrêté préfectoral de fusion de communes. L'arrêté doit contenir l'identification complète des parties, la désignation individuelle et l'origine de propriété des biens transférés, ainsi que les certificats d'identité et de conformité.

Si le transfert des immeubles est constaté dans un acte authentique administratif ou notarié, celui-ci se réfère alors à l'arrêté préfectoral de fusion pour exposer l'origine des transferts de biens.

Le transfert des biens se fait donc « au fil de l'eau », à l'occasion des mutations ultérieures à la fusion de chaque immeuble appartenant à la nouvelle commune.

ÉTUDE / Droits réels sur le domaine public : des nouveautés en demi-teinte

Animées par la volonté de faciliter la valorisation du domaine public, les lois des 5 janvier 1988 et 25 juillet 1994 ont autorisé les collectivités territoriales, puis l'État, à consentir des droits réels sur leur domaine public, soit sous la forme de baux emphytéotiques administratifs (CGCT, art. L. 1311-2), soit sous la forme d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public constitutives de droits réels (CGCT, art. L. 1311-5 et CG3P, art. L. 2122-6).

La constitution de ces droits demeure toutefois encadrée, tant par les règles générales régissant le domaine public (inaliénabilité, servitudes, copropriété, etc.), que par des prescriptions plus spécifiques aux titres en question (opérations concernées, assiette du droit réel...).

En dépit de leur succès auprès des personnes publiques, ces instruments ont continué à soulever une multitude de questions juridiques auxquelles le Conseil d'État a, dans son arrêt >>>



ÉTUDE

Droits réels sur le domaine public : des nouveautés en demi-teinte

>>> du 11 mai 2016, Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole (Req. 390118), apporté une série de réponses innovantes, dont la portée doit néanmoins être précisément cernée.

Des perspectives nouvelles

Prenant d'assez larges libertés avec la lettre du CG3P, le Conseil d'État a d'abord considéré que le droit réel administratif attaché au titre régi par l'article L. 2122-6 du CG3P pouvait porter non seulement sur les ouvrages que le titulaire de l'autorisation construit, mais aussi sur le terrain d'assiette de cet ouvrage. Cette solution érode la spécificité de l'AOT-droits réels qui, à l'inverse du BEA, ne peut porter que « sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier » réalisés par les bénéficiaires de l'autorisation (CG3P, art. L. 2122-6 et CGCT, art. L. 1311-5) et ouvre, pour l'avenir, des perspectives nouvelles aux personnes publiques et aux investisseurs.

Reste toutefois à savoir quelle est l'étendue précise du droit réel sur le terrain d'assiette : emprise exacte de l'ouvrage construit, espace nécessaire à l'utilisation et au fonctionnement de cet ouvrage, ou encore intégralité de la parcelle sur laquelle l'ouvrage est construit ? La lettre des textes devrait sans doute conduire à privilégier la première analyse, moins pertinente cependant, à l'inverse de la troisième, sur les plans opérationnel et fonctionnel.

Quelle compatibilité ?

La seconde question à laquelle avait à répondre le Conseil d'État était de savoir si, en se fondant sur l'un des textes autorisant la constitution de droits réels sur le domaine public, il était possible à une personne publique de conclure un bail à construction (CCH, art. L. 251-1), en principe incompatible, compte tenu de son objet, avec les règles générales de la domanialité publique.

Revenant sur cette incompatibilité communément admise, le Conseil d'État considère que l'État a la possibilité de consentir des droits réels sur son domaine public dans le cadre d'un bail à construction, dès lors que ce bail respecte préci-

sément les conditions posées par les textes afférant aux autorisations constitutives de droits réels et, par extension et s'agissant des collectivités locales, auxquelles la solution peut être étendue, aux BEA.

Encore faut-il que les droits réels consentis par le bail à construction soient compatibles avec les règles générales du CG3P, applicables « aux conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public » (CG3P, art. L. 2122-11). Or, en l'espèce, le Conseil d'État va relever que certaines clauses du bail sont incompatibles avec lesdites règles générales, notamment celles qui, antérieurement à l'entrée en vigueur du code, interdisaient de consentir des servitudes passives indispensables à la réalisation des ouvrages.

De même, le Conseil d'État considère qu'est illégale l'absence d'agrément préalable de l'autorité compétente à la cession des droits réels conférés par le contrat, le preneur pouvant ici, sans limite et sans l'autorisation de la personne publique, consentir des hypothèques sur la dépendance domaniale.

En conclusion...

En libéralisant ainsi le recours au bail à construction, le Conseil d'État a élargi le panel des instruments susceptibles d'être actionnés par les personnes publiques pour la réalisation de leurs opérations de construction/réhabilitation.

Cette libéralisation doit cependant être appréciée à l'aune des ordonnances des 23 juillet 2015 (marchés publics) et 29 janvier 2016 (concessions), qui font désormais obstacle à ce qu'un BEA ou une AOT-Droits réels puisse servir de support à une opération remplissant les critères du marché public ou de la concession de travaux. Cette interdiction, qui nous paraît devoir être étendue aux baux à construction, atténuée sensiblement la portée, sur ce point, de l'innovation portée par l'arrêt du 11 mai 2016.

Stéphane BRACONNIER
Professeur à l'Université
Panthéon-Assas
Directeur du master
de Droit public de l'Économie



OUTILS PRATIQUES

Retrouvez dans la rubrique "Outils pratiques" toutes les informations juridiques qui rythment la vie des collectivités territoriales.

Contrôle de l'assainissement non collectif : attention aux délais

Tout propriétaire doit joindre à une demande de permis de construire ou d'aménager, s'il est prévu la réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif (ANC), une attestation de conformité de son projet, délivrée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Cette disposition s'applique aussi aux permis modificatifs mais pas aux certificats d'urbanisme.

Le vendeur d'un immeuble d'habitation équipé d'une installation d'ANC doit fournir, dans le dossier de diagnostic technique joint à toute promesse ou, à défaut, à l'acte de vente, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'ANC, délivré par le SPANC et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente.

Ces délais sont des délais maximum réglementaires et une information le plus en amont possible de la vente est souhaitable.

Réponse ministérielle n° 91847 - JOAN Q 4 octobre 2016

Droit immobilier : l'impact de la Loi pour une République numérique

La loi pour une République numérique impacte le logement sur plusieurs points, notamment la télédéclaration, la dématérialisation, la transparence des marchés immobiliers et les communications électroniques.

Télédéclaration. Certaines communes (dont celles de plus de 200 000 habitants) doivent mettre en place une procédure de télédéclaration de toutes locations de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Les locations peuvent être récurrentes ou occasionnelles, et le logement peut être la résidence principale ou non du loueur. (*Décret d'application en attente*)
Dématérialisation. La loi autorise le gouvernement à prendre, par ordonnance, toutes les

mesures pour le développement de l'envoi de documents par voie électronique, de l'usage de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique dans les relations entre bailleurs et locataires, vendeurs et acquéreurs (pour les avant-contrats sous seing privé), diagnostiqueurs et clients...

Transparence des marchés immobiliers. Un plus grand nombre de personnes pourront demander, gratuitement dès le 1^{er} avril 2017, la transmission des données foncières à l'administration fiscale.

Communications électroniques. Il est possible d'intégrer les réseaux de communications électroniques dans le périmètre de servitudes existantes sur les propriétés privées. De plus, chaque copropriétaire dispose d'un droit réel à la fibre optique.

Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016



Procédure d'abandon manifeste d'un immeuble : quel sort pour les meubles ?

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste (articles L 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales) permet à une commune d'acquérir, par voie d'expropriation, les immeubles ayant fait l'objet de cette déclaration.

Cette règle s'applique aux immeubles et non aux biens mobiliers qui se trouveraient à l'intérieur.

Réponse ministérielle n° 12891 - JO Sénat Q 13 octobre 2016



BRÈVES DE JURISPRUDENCE

Les mentions marginales non probantes

Un changement de nom est possible, notamment lorsqu'une famille souhaite officiellement se voir reconnaître l'usage d'un patronyme qui viendrait à s'éteindre. L'intervention du garde des Sceaux est alors impérative. En l'espèce, celui-ci a estimé que le port, par la famille A, du nom A suivi de « D de B », n'était pas attesté. Suite à deux cassations, la cour administrative d'appel de Paris avait considéré que la mention, en marge de l'état civil d'une aïeule A, des mots « D de B » suffisait à prouver cet usage. Le Conseil d'État affirme le contraire en précisant qu'une indication en marge « n'est destinée qu'à faciliter le travail de recherche et d'analyse (...) et n'a pas la force probante qui s'attache aux énonciations contenues dans l'acte ».

CE, 3 oct. 2016, n° 391710

Deux constructions avec un lien fonctionnel, deux permis de construire

L'existence d'un seul lien fonctionnel, d'ordre technique ou économique, ne suffit pas, en présence de deux constructions distinctes, à caractériser un ensemble immobilier unique et donc l'obligation d'une autorisation unique. Le fait que chacune des deux constructions ne peut fonctionner ou être exploitée sans l'autre ne suffit donc pas pour donner lieu à un seul permis de construire.

CE, 12 oct. 2016, n° 391092

Opposition des propriétaires = non incorporation au domaine public

Le Conseil d'État précise que l'article L 318-3 du Code de l'urbanisme permet le transfert (sans indemnités et après enquête publique) de propriétés privées dans le domaine public lorsque les terrains concernés sont ouverts à la circulation publique dans des ensembles d'habitation, à la condition que les propriétaires ne se sont pas opposés à cette libre circulation sur leur bien.

CE, 13 oct. 2016, n°381574

Indemnité non systématique en cas d'interdiction de construire eu égard à la loi Littoral

Une autorisation de lotir a été décidée en 1964 sur des terrains situés sur le littoral méditerranéen, alors classés comme constructibles. Suite à la loi Littoral du 3 janvier 1986, ceux-ci ont été frappés d'une interdiction absolue de construire car ils étaient situés dans la bande de cent mètres du littoral.

Les demandes d'indemnisation des requérants pour atteinte à leurs droits acquis ont été refusées par le préfet puis le Conseil d'État. La Cour européenne des droits de l'homme précise que l'indemnisation n'est pas due car la servitude d'inconstructibilité s'applique à la totalité du littoral français. Ainsi, l'interdiction de construire dans la bande littorale de cent mètres ne constitue pas une violation du droit de propriété des propriétaires de terrains concernés.

CEDH, 6 oct. 2016, n° 40886/06 et 51946/07

Non affectation à l'utilité publique suite au droit de préemption : pas de faute

L'État, exerçant son droit de préemption, a acquis une parcelle à usage agricole située dans une zone d'aménagement différé. Par la suite, cette parcelle a été revendue plusieurs fois.

La propriétaire initiale assigne l'État et les différents acquéreurs successifs en faisant valoir que la parcelle n'a pas été affectée à l'opération d'urbanisme.

Pour le Conseil d'État, aucune disposition du Code de l'urbanisme n'impose au titulaire du droit de préemption et aux acquéreurs successifs de proposer la rétrocession du bien préempté à l'ancien propriétaire et aucune faute n'est caractérisée à l'encontre des acquéreurs. Ainsi, il n'y a pas d'atteinte portée aux droits du propriétaire initial.

Cass. 3° civ., 6 oct. 2016, n° 15-25.154

Nathalie QUIBLIER



Nouveau bail à long terme : le bail réel solidaire

Ce bail entre 18 et 99 ans, nécessairement notarié, est contracté par l'Organisme foncier solidaire pour la location ou l'accession à la propriété de logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous conditions (plafond de ressources, de loyers...).

Ord. n° 2016-985,
20 juillet 2016

Directeur de la publication : Patrice Tartinville ▪

Rédacteur en chef : François Devos, notaire et Président de l'INCL ▪

Rédaction : Nathalie Quiblier, Stéphane Braconnier ▪ Secrétariat de rédaction : Florence Ganivet ▪

Crédits photos : Fotolia ▪

Trimestriel - ISBN n° 978-2-35 151-281-4 ▪

Cette lettre est une publication éditée par le Conseil supérieur du notariat en collaboration avec ses Instituts - 60 boulevard de la Tour Maubourg - 75007 Paris.