



FORMATION DU SECTEUR PUBLIC

ACTUALITÉS 2017-2018 DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ

VALORISER, RENTABILISER ET PROTÉGER SON DOMAINE :
COMMENT RÉUSSIR CETTE DIFFICILE ÉQUATION ?

LES 6 ET 7 DÉCEMBRE 2018 - PARIS

JOURNÉES ANIMÉES PAR
SAMUEL DELIANCOURT, RAPPORTEUR PUBLIC, CAA DE LYON
DAVID BLONDEL, JURISTE, VILLE DE SURESNES
ALEXANDRE VANDEPOORTER, AVOCAT ASSOCIÉ, SEBAN & ASSOCIÉS

WWW.CFPA-FORMATION.FR

ÉDITO

La **gestion du domaine public** des personnes publiques est un sujet aussi complexe qu'épineux et sensible. Indéniablement, la nécessaire **protection du patrimoine public** se heurte à une indispensable **valorisation**, renforcée par la pression sur les personnes publiques en matière de réduction de leurs dépenses.

L'**ordonnance du 19 avril 2017**, couplée à la **réforme de la commande publique de 2015/2016**, est venue parachever la réglementation en matière domaniale, clarifiant le droit existant et sécurisant les pratiques, en obligeant notamment la mise en place d'une **procédure de sélection entre les candidats** pour la délivrance de certains titres d'occupation domaniale. Cette mesure, souhaitée par nombre de praticiens, tourne la page de l'opacité dans laquelle les autorisations d'occupation temporaire étaient délivrées et permet ainsi d'assurer une meilleure valorisation du patrimoine tout

en respectant un égal traitement entre les opérateurs économiques.

Au-delà, l'ordonnance de 2017 autorise la conclusion d'une **promesse de vente sous condition suspensive de déclassement**, permettant de venir à bout de la frilosité des notaires et gestionnaires domaniaux en matière de vente du domaine. Enfin le texte consacre le **déclassement par anticipation**.

Face aux **enjeux majeurs de valorisation de votre patrimoine**, le CFPA vous propose une **journée d'actualité le 6 décembre** prochain pour faire le point sur une année de texte et de jurisprudence. Profitez ensuite, le **7 décembre**, de **deux ateliers pratiques à la carte** pour tout connaître de la gestion du domaine public routier ou des techniques de valorisation.

Anne DELOM, *Responsable des formations*

PROGRAMME DU 6 DÉCEMBRE 2018

ACTUALITÉS 2017 - 2018

Samuel DELIANCOURT, *Rapporteur public, CAA de Lyon*

David BLONDEL, *Juriste, Ville de Suresnes*

Alexandre VANDEPOORTER, *Avocat Associé, Seban & Associés*

Actualité de la définition du domaine public : quel resserrement de la notion par le juge administratif ?

- Propriété publique et présomptions de propriété : quels biens relèvent du domaine public ?
- Quelles actualités liées à la consistance du domaine public ?
- Domaine public/domaine privé : quels effets de cette distinction ?
- Théorie jurisprudentielle de l'accessoire : quelle nouvelle définition posée par le juge administratif ? (CE, 26 janvier 2018, Société Var Auto)
 - Quels distinctions et effets par rapport à l'ancienne définition ?
 - Quelle assiette de calcul de la redevance ?
 - Quelles incidences lorsque l'objet principal du contrat relève de la commande publique ?
 - Dans quel cadre la délivrance de l'occupation peut-elle se faire gratuitement ?
 - Soumission à redevance des occupants sans titre : quelle est la nature de cette indemnité ?
 - Existe-t-il un droit acquis à la gratuité ? Quelles conséquences ?
- L'émergence d'un nouveau critère : l'intention de la collectivité publique
- Les ensembles immobiliers et leur dissociabilité
- Qu'en est-il de la notion d'occupation excédant le droit d'usage qui appartient à tous (places, manifestations, clientèles...)?
- Expulsion : quelle actualité (TC 12 février 2018, CROUS, n° C4112) ?
- Quelles précisions relatives à l'image des biens relevant du domaine public ?
 - CE, 13 avril 2018, Château de Chambord, n° 397047
 - CC, 2 février 2018, QPC n° 2017-687 et Loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

Ordonnance du 19 avril 2017 relative à la mise en concurrence des autorisations d'occupation du domaine public : décryptage des nouvelles dispositions, retours d'expériences et conseils pratiques

- Que recouvre la nouvelle obligation de publicité et de mise en concurrence ? Selon quelles modalités ?
 - Quelles incidences de la décision de la CJUE du 14 juillet 2016, Promoimpresa ?
 - Quels effets pour le transfert des droits constitutifs de droits réels ?
 - Quid si un opérateur économique se manifeste spontanément auprès de la personne publique ? La grande liberté laissée au gestionnaire du domaine dans l'organisation et le choix de la publicité n'est-elle pas source de contentieux ?
 - Quelle publicité suffisante organiser ? Faut-il se référer aux MAPA ? Faut-il organiser la publicité la plus large possible, dès le premier euro dépensé en vertu de la décision Telaustria de la CJUE ?

- Sous-occupation : que prévoit l'ordonnance ?
- Mise en concurrence inutile, in-house, urgence... : quelles exceptions à l'obligation de mise en concurrence ?
- Durée des titres domaniaux : comment déterminer une durée acceptable ?
 - Comment justifier d'une durée nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés ?
 - Comment faire lorsque les occupations ne nécessitent pas ou très peu d'investissements ?
- Modalités de détermination de la redevance : comment apprécier l'économie générale du contrat ?

Les nouvelles dispositions relatives au déclassement et aux cessions

- Quelle extension du champ d'application du déclassement par anticipation ?
 - Quels enjeux liés au délai maximum de désaffectation ?
 - Qui lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement ?
 - Quelles conséquences si la désaffectation n'intervient pas dans les délais ? Quelles précautions prendre dans la rédaction de l'acte notarié ?
- La consécration de la possibilité de conclure des promesses de vente sous condition suspensive de déclassement
 - En quoi cette nouvelle disposition va-t-elle faciliter la cession des biens ?
 - Quelles obligations imposées au rédacteur de la promesse de vente ?
- Comment résoudre les situations de blocage issues de l'absence de déclassement ou de déclassements imparfaits de biens du domaine public ?

Cessions foncières avec charges : quelle pratique ? Sont-elles compatibles avec les exigences du droit de la domanialité ? De la loi MOP ? Quels risques de requalification ?

- Satisfaction d'un besoin public : que recouvre cette notion ?
- Jusqu'où aller dans la détermination du besoin pour ne pas tomber sous le coup de l'application des règles de la commande publique ?
- Qu'en est-il du critère économique ?

Fonds de commerce exploités sur le domaine public Bilan de la loi Pinel

- Quel est l'impact de la nouvelle réglementation portant sur les AOT ? Qui des AOT qui n'ont pas été mises en concurrence ?
- Le commerce peut-il être considéré comme dissociable du domaine public ? Quelles bonnes questions se poser ?
 - Quelle accessibilité au commerce lorsque l'accès au domaine public est fermé ? Bénéficie-t-il d'un accès propre ?
 - Le commerce subsisterait-il s'il n'était plus exploité au sein d'une dépendance du domaine public ?

- Distinguer la terrasse du restaurant : comment identifier le fonds de commerce attaché à la terrasse ?
- Terrasses de restaurant, commerces situés au sein d'une gare ou d'un aéroport, restaurant d'altitude, marchand de glaces dans un parc public... : autant de cas concrets délicats sources de risques !
- Cession du fonds de commerce : le titre d'occupation privative peut-il être cédé en même temps par le commerçant ? Quelles conditions justifient le refus du transfert de l'AOT ?
- Au terme de l'autorisation, quid de l'indemnité d'éviction ?
- La résiliation anticipée, hors faute, ouvre-t-elle droit à indemnisation du préjudice subi ? Comment le caractériser et l'évaluer ?
- Comment gérer l'indemnisation au titre de la perte de clientèle ?
- Comment concilier la précarité de l'AOT avec l'indemnisation de la perte du fonds de commerce ?

Revue de jurisprudence sur la domanialité publique 2017-2018

- Dans quel cas une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement peut-elle être requalifiée en contrat d'occupation du domaine public ? Cass, 31 janvier 2018, n°17-10.56
- Dans quelles conditions le bien appartenant à une personne publique est-il incorporé à son domaine public ? CE, 26 janvier 2018, n°409618
- Convention d'occupation domaniale : quelle application du recours à la reprise des relations contractuelles ? CE, 6 juin 2018, n° 411053
- L'occupation peut-elle résulter d'un bail soumis au statut des baux commerciaux ? CE, 8 décembre 2017, n° 390906

PROGRAMME DU 7 DÉCEMBRE 2018 - ATELIERS AU CHOIX

ATELIER N°1 - DOMAINE PUBLIC ROUTIER : BENCHMARK D'UNE ANNÉE D'ACTUALITÉ ET DE BONNES PRATIQUES

Samuel DELIANCOURT, *Rapporteur public, CAA de Lyon*

L'actualité du domaine public routier et de ses dépendances

- La définition du domaine public routier
 - Les présomptions de propriété publique
 - Transfert de voirie / classement / déclassement / reclassement
- Délimitation du domaine public routier : quelle est la tendance actuelle ?
 - Procédure d'alignement : comment délimiter son domaine ?

L'actualité de l'occupation du domaine public routier

- Les actes pour intervenir sur le domaine public routier : AOT ou COT, en quoi le choix est-il important ?
- Quel rapprochement des AOT-COT ?
 - Les critères de distinction entre permission de voirie et permis de stationnement : CE, 15 mars 2017, Préfet de police de Paris, n° 391901
 - Autorisations privatives d'occupation : quelles conditions particulières d'utilisation du sol et du sous-sol de la voie publique ?
- Les conditions d'occupation
 - Quelle durée ?
 - Quelles conditions d'octroi ? De refus ? Quelle motivation de la décision ?
 - Quid de la précarité ?
 - Retrait ou résiliation : quelles règles ?
 - Délivrance d'un titre d'occupation et choix de l'occupant : quelles modalités de mise en concurrence ?

Actualité du contentieux domanial

- Quels types de contentieux ?
- Quelle est la juridiction compétente en cas de contentieux domanial ?

L'actualité des redevances

- Comment fixer la redevance : part fixe, part variable, quelles modalités de calcul ?
 - Qu'en est-il de la gratuité ?
 - Quelle application de la rétroactivité et du recouvrement de la redevance ?
- Les prescriptions applicables

Les obligations d'entretien et les responsabilités afférentes

- Quels rôle et responsabilités du gestionnaire : entretien courant ou conservation ?
 - Conflit entre collectivités : comment éviter une crise routière ? Qui agit ? Exemple des trottoirs et des arbres
- La responsabilité sur le domaine public routier : qui l'endosse ?
 - La responsabilité de la collectivité en cas de dommage causé aux usagers de la voirie en mauvais état
 - Quid en cas de défaillance d'un équipement de la route ?
 - Qu'en est-il en cas de dommage de travaux publics ?

La répartition des compétences de police sur le domaine public routier

- La police de la conservation et de la protection du domaine public routier : quel rôle ?
- Les rôles du maire et du président du Conseil départemental
- Les contraventions de voirie routière, les constatations, le PV...
- Les droits et obligations des collectivités sur leur domaine public routier

ATELIER N°2 - VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC ET NOUVELLE RÉDACTION DES CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC : SÉCURISEZ ET OPTIMISEZ VOS PRATIQUES

David BLONDEL, *Juriste à la Ville de SURESNES*

La valorisation par la cession

- Quelles sont les règles de sortie des biens du domaine public ?
 - La double condition de désaffectation et déclassement
 - Les assouplissements issus de l'ordonnance de 2017 : le déclassement par anticipation et la vente sous condition suspensive de déclassement
- Quelles conditions de cession et de mise en concurrence ?
- Ventes avec charges, ventes complexes (double-vente) : quelles règles ?
 - Quelle compatibilité de ces cessions avec les exigences du droit de la domanialité publique ? Et celles de la loi MOP ?
 - Dans quelle mesure les cessions avec charges peuvent-elles être qualifiées de marchés publics ?

La valorisation par l'occupation privative du domaine public

- Le principe de non gratuité de l'occupation
- Quelles redevances ?
 - L'autorité compétente pour fixer la redevance
 - Le montant de la redevance et la justification du mode de calcul
 - L'évolution du montant de la redevance dans le temps : quelles modalités de révision envisageables ?
- Comment optimiser et sécuriser les nouvelles règles de mise en concurrence ?
- Les transferts de gestion et la superposition d'occupation : par quels outils faciliter les mutations domaniales ?
 - L'articulation entre autorisation d'occupation du domaine public, transfert de gestion et cession

La valorisation par les droits réels sur le domaine public et privé

- Le BEA et les autorisations du 1311-5 du CGCT
- Le bail emphytéotique et le bail à construction
- Le bail emphytéotique inversé

Approche pratique : l'analyse de conventions d'occupation du domaine public

- L'occupation d'une salle municipale
- Les occupations par une activité économique
 - Les clauses sensibles
 - Les nouvelles clauses
 - Les redevances et clauses financières
 - Les clauses domaniales
 - Les clauses de terminaison

BULLETIN D'INSCRIPTION

Je soussigné (e) :

Demande l'inscription de M Mme

Nom :

Prénom :

Fonction (important) :

Grade :

Ancienneté dans la fonction :

Mail :

Nom et adresse de l'organisme :

.....

Tél. : Fax :

Aux stages « Actualités 2017-2018 des domaines public et privé » :

- Le 6 décembre 2018 : **890 € NET DE TAXE**
- Le 7 décembre 2018 : **890 € NET DE TAXE** Atelier 1 ou Atelier 2
- Les deux jours : **1590 € NET DE TAXE** Atelier 1 ou Atelier 2

Date et signature

Cachet

CONVOCATION

Le ou la stagiaire recevra la convocation dans un délai de 15 jours avant le début du stage à l'adresse (si différente) :

.....

Mail :

FACTURATION

La facture d'un montant de euros sera adressé dès la fin du stage à l'adresse de facturation (si différente) :

.....

Tél. :

MERCI DE COMPLETER CE BULLETIN ET DE LE RETOURNER À L'ADRESSE SUIVANTE

CFPA - Centre de formation de perfectionnement et d'assistance - 10 rue des BOULETS, 75011 PARIS - Tél : 09 50 59 46 44 - 07 61 38 93 34
email : info@cfpa-formation.fr

DÉROULEMENT D'UNE JOURNÉE

9h00 Début de la formation
11h00 Pause-café
12h30 Déjeuner (inclus dans le prix de la formation)
14h00 Reprise de la formation
15h30 Pause-café
17h00 Fin de la journée

PUBLIC

Directeur et responsable du domaine, directeur et responsable immobilier, directeur et responsable des contrats publics, directeur et responsable de la commande publique, directeur et responsable foncier, directeur et responsable de l'aménagement, directeur et responsable des grands projets, directeur et responsable du patrimoine, DG et DGA, gestionnaire du domaine, juriste, chargé de mission, notaire .

OBJECTIFS

- Faire le point sur les nouvelles modalités de mise en concurrence des AOT-COT
- Apprécier les enjeux pratiques de récentes décisions jurisprudentielles en matière domaniale
- Gérer efficacement son domaine public routier
- Décrypter tous les outils de valorisation de son domaine

LE CFPA : QUI SOMMES NOUS ?

Leader depuis plus de 25 ans des formations relatives aux achats et aux marchés publics, et plus généralement au droit public, le CFPA met son expérience et son expertise au service de ses partenaires du secteur public (Ministères, collectivités locales, établissements publics, hôpitaux...).

Le CFPA possède un catalogue de plus de 170 formations inter et intra, à jour des dernières actualités et des bonnes pratiques, et animées par des hommes et des femmes de terrain qui, outre leurs qualités pédagogiques, ont une connaissance pratique tirée de leur expérience quotidienne.