



FORMATION DU SECTEUR PUBLIC

# ACTUALITÉS 2018-2019 DES DOMAINES PUBLIC ET PRIVÉ

OUTILS ET BONNES PRATIQUES DE VALORISATION DU DOMAINE :  
COMMENT CAPITALISER DE FAÇON OPTIMALE LA VALEUR ÉCONOMIQUE  
QUI S'ATTACHE AUX BIENS DES PERSONNES PUBLIQUES ?

LES 26 ET 27 JUIN 2019 - PARIS

JOURNÉES ANIMÉES PAR

Samuel Deliancourt, rapporteur public, CAA DE LYON

Clément Dupont, responsable du SERVICE DROIT IMMOBILIER DES PERSONNES PUBLIQUES,  
étude notariale Renard-Martinière

David Blondel, juriste, VILLE DE SURESNES

Pierre-Yves Nauleau, avocat à la cour, CLAISSE & ASSOCIÉS

[WWW.CFPA-FORMATION.FR](http://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.

Les récentes décisions rendues par le Conseil d'Etat et le Conseil Constitutionnel, à travers les questions prioritaires de constitutionnalité, permettent désormais de constater que la valorisation économique du patrimoine, par les recettes générées par le gestionnaire, constitue bien un objectif d'intérêt général. Face aux tensions budgétaires que vivent les personnes publiques, le Conseil constitutionnel admet en effet que la recherche de recettes publiques constitue, en soi, un objectif d'intérêt général.

L'ordonnance du 19 avril 2017, couplée à la réforme de la commande publique, 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.

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 des personnes publiques, le CFPA vous propose deux journées d'actualité les 26 et 27 juin prochains pour faire le point sur une année de texte et de jurisprudence.

Anne DELOM, *Responsable des formations*

### JOURNÉE DU 26 JUIN 2019

#### UN CHAMP D'APPLICATION RESSERRÉ DE LA NOTION DE DOMAINE PUBLIC : COMMENT DÉFINIR « MON » DOMAINE PUBLIC ?

- Propriété publique et présomptions de propriété : quels biens relèvent du domaine public ?
- La constitutionnalité du principe d'inaliénabilité et de d'imprescriptibilité du domaine public : CC, QPC du 26 octobre 2018, décision n°2018-743
- Dans quelles conditions le bien appartenant à une personne publique est-il incorporé à son domaine public ? (CE, 26 janvier 2018, Société Var Auto)
- L'émergence d'un nouveau critère : comment qualifier 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 actualités relatives au domaine public naturel ? (CE, 6 juin 2018, n°410651 et CE, 26 janvier 2018, n°402746)

#### QUELLES SONT LES MODALITÉS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ?

- Les contours de la notion de compatibilité avec l'affectation du domaine public occupé
- Les titres d'occupation du domaine public : AOT, COT, BEA...
  - 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

#### DOMAINE PUBLIC : OCCUPATION PRIVATIVE, OBLIGATION DE PUBLICITÉ ET MISE EN CONCURRENCE, QUEL BILAN TIRER DE L'ORDONNANCE DU 19 AVRIL 2017 ?

- 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 ?
- Quelle publicité suffisante organiser ?
- Sous-occupation : que prévoit l'ordonnance ?
- Les BEA sont-ils visés par l'ordonnance ? Qu'en est-il en cas de BEA adossé à un contrat de la commande publique ?
- Les cessions immobilières locales sont-elles soumises à l'ordonnance ?
- Mise en concurrence inutile, in-house, urgence... : quelles exceptions au régime obligatoire ?
- 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 ?

#### LA REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC : COMMENT LA DÉTERMINER ?

- L'autorité compétente pour fixer la redevance
- Quelle assiette de calcul de la redevance ?
  - Que recouvre la notion d'avantages de toute nature procurés par l'occupation ?
  - Quid lorsque l'occupation est autorisée par un contrat de la commande publique ?
  - La non-gratuité de l'occupation privative du domaine public : un principe bien établi et sanctionné
- Dans quel cadre la délivrance du titre d'occupation peut-elle se faire gratuitement ?
- Soumission à redevance des occupants sans titre : quelle est la nature de cette indemnité ?
- Dans quelle mesure une redevance peut-elle évoluer en cours d'occupation ?
  - La justification de l'augmentation : CAA Nantes, 22 octobre 2018, n°17NT022013
- Quelles sont les modalités de contrôle du juge administratif sur le montant de la redevance domaniale ?

## DOMAINE PUBLIC : À QUI REVIENT LA PROPRIÉTÉ DES OUVRAGES ÉDIFIÉS ?

- Quels liens avec les droits réels ?
- Comment déterminer la propriété de l'ouvrage ?
- Quel est le sort des biens à l'issue de l'occupation du domaine ? Dans quels cas faut-il les détruire ?

## QUELLES NOUVELLES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉCLASSEMENT ET AUX CESSIONS ?

- L'extension du champ d'application du déclassement par anticipation
  - Les enjeux liés au délai maximum de désaffectation
  - Quid lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement ?

- Les 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 : cela va-t-il faciliter la cession des biens ?
  - Les 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 ?
- 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°n17-10.56

## JOURNÉE DU 27 JUIN 2019

### 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 du 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 ?
  - Quel niveau de contrainte fait basculer un bail ou une vente dans la qualification de marché ou de concession ?
- Qu'en est-il du critère économique ?

### LE CONTENTIEUX LIÉ À L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC : ÉVICTION ET EXPULSION

- La compétence du juge administratif des référés mesures utiles pour connaître d'un litige portant sur une occupation sans titre du domaine public : CE, 26 juillet 2018, n°418417
- Le refus ou le non-renouvellement de l'occupation du domaine public : pour quelle raison une personne publique peut-elle rejeter une demande d'occupation ou de renouvellement de cette occupation ?
  - La justification de l'intérêt général : une notion malléable et ambivalente
- L'expulsion des occupants sans titre du domaine public : quelles conditions de mise en œuvre de la procédure de référé mesures utiles visant à l'expulsion d'un occupant sans titre ? CE, 4 mai 2018, n°415002
- La résiliation de la convention d'occupation du domaine public
  - Quid de l'indemnité en cas de résiliation de l'autorisation d'occupation domaniale ?
  - Comment justifier le retrait anticipé du titre par un motif légitime ? (faute commise par l'occupant, intérêt général...)
  - Résiliation et référé mesures utiles : quels liens ? CE, 21 mars 2018, n°414334

### VALORISATION DU DOMAINE : QUELLES BONNES PRATIQUES ADOPTER ?

- La valorisation par la cession
  - Quelles sont les règles de sortie des biens du domaine public ?
  - Quelles conditions de cession et de mise en concurrence ?
- Ventes avec charges, ventes complexes (double-vente) : quelles règles ?
- 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

### FONDS DE COMMERCE EXPLOITÉS SUR LE DOMAINE PUBLIC : QUELLES PRATIQUES AUJOURD'HUI ?

- Quel est l'impact de la nouvelle réglementation portant sur les AOT ? Quid 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 ?
- Cession du fonds : 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 la caractériser et l'évaluer ?

# 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 » :

- 1 journée : **890 € NET DE TAXE**  Le 26 juin 2019 ou  Le 27 juin 2019
- Les deux jours : **1590 € NET DE TAXE**

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 - 88 boulevard de Charonne - 75020 PARIS - Tél : 09 50 59 46 44 - 07 61 38 93 34  
email : anne.delom@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.