

L'AVIS DE L'EXPERT

Le patrimoine immobilier des collectivités et les entreprises

La gestion du patrimoine immobilier d'une collectivité est un enjeu essentiel, et les transactions qui lui sont liées également. Laurent-Noël Dominjon, notaire à Nantua, nous en détaille les grands principes.

Comment définit-on le patrimoine immobilier des collectivités ?

« Les collectivités, à quelque échelle qu'elles soient, sont propriétaires de biens immobiliers. Deux grandes catégories de biens se distinguent, ceux relevant du domaine public et ceux relevant du domaine privé. Pour qu'un bien soit rattaché au domaine public, il faut qu'il fasse l'objet d'une propriété exclusive de la collectivité (ce qui exclut les biens soumis au régime de la copropriété) et qu'il soit affecté, soit à l'usage direct du public (route, parc, etc...) soit à un service public sous réserve qu'il fasse l'objet d'aménagements indispensables à l'exécution des missions de ce service public (écoles, parkings, etc...). Les biens relevant du domaine privé le sont en général par défaut : tout bien public qui ne fait pas partie du domaine public dépend du domaine privé de la collectivité. Ils peuvent également dépendre du domaine privé par détermination de la loi, comme les chemins ruraux par exemple.

La distinction domaine public/domaine privé revêt une importance capitale car ces deux catégories de biens ne sont pas soumises aux mêmes règles. Dans le principe, les biens relevant du domaine public sont inaliénables, insaisissables et imprescriptibles, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être acquis par prescription acquisitive. Au contraire, les biens relevant du domaine privé sont soumis, à quelques exceptions



Laurent-Noël Dominjon est notaire dans l'Ain.

Photo Progrès/DR

près, aux mêmes règles que les biens immobiliers des particuliers.»

De quelle manière est géré ce patrimoine ?

« La gestion des propriétés publiques, qu'elles soient du domaine public ou du domaine privé, vient se heurter à de nombreuses législations et principes de droit public, ce qui a pour effet de compliquer sérieusement les choses. Le législateur a d'ailleurs créé un Code général de la propriété des personnes publiques en 2006, complété des décrets de 2011. Par exemple, il ne faut pas que l'acte entre la collectivité et une entreprise constitue une aide illégale en accordant un avantage interdit. Un bail à construction moyennant un loyer symbolique est un cas flagrant, même en cas de retour des constructions à la collectivité en fin de bail.

Les crédit-baux consentis par les collectivités pour la construction de locaux d'activités artisanales ou industrielles posent également problème notamment si la redevance est considérée comme un loyer auquel cas il n'y aura pas de prix versé en fin de crédit-bail si le rachat est à un euro symbolique. Par ailleurs, il

ne faut pas oublier que si la location ou la vente d'un bien public revient à créer de fait une délégation d'une mission de service public en imposant des conditions à l'acteur économique, la collectivité devra passer par les règles très strictes de la commande et des marchés publics. »

Comment interviennent les entreprises dans ce domaine ?

« Les entreprises contribuent à la constitution, à la conservation et à l'amélioration des biens publics par les sommes versées soit dans le cadre d'une occupation, soit dans le cadre d'une acquisition. Si les biens relevant du domaine privé sont schématiquement soumis aux règles générales du droit privé (baux commerciaux, ventes, etc...), ce sont les biens relevant du domaine public qui imposent des conditions particulières aux bénéficiaires de droits d'occupation. Pour les ventes, les procédures sont très strictes et très encadrées et nécessitent des formalités très spécifiques (déaffectation, déclassement, etc...). Différents titres d'occupation existent pour permettre aux entreprises d'utiliser le domaine public, qu'ils soient unilatéraux comme les AOT (autorisations d'occupation temporaire par exemple pour la terrasse d'un café), ou contractuels comme les BEA (baux emphytéotiques administratifs). Cependant, tous ont plusieurs règles communes : le titre doit être écrit, exprès et imposer une redevance, il a un caractère personnel (théoriquement incessible) et temporaire. De plus, il est précaire et susceptible de révocation unilatérale par la collectivité, tenue de dédommager les bénéficiaires lésés. »

Propos recueillis par Sylvain LARTAUD

REPÈRES SUR LES NOUVELLES RÈGLES

« De nouvelles règles sont intervenues à plusieurs reprises pour assouplir les principes concernant les occupations notamment du domaine public, souligne Laurent-Noël Dominjon. Désormais, les titres d'occupation sont cessibles, avec l'accord de la collectivité certes, mais cette cessibilité était interdite avant 2015. Cependant, pour certains titres (BEA) la cession nécessite une mise en concurrence. De même, la loi « Pinel » du 18 juin 2014 prévoit désormais qu'un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre, (contrairement aux « commerces » dans les ga-

res, métros, etc...). Le fonds de commerce devient donc cessible, toujours avec l'accord de la collectivité, soit pour la durée restant à courir dans le titre d'occupation (attention les baux commerciaux sont interdits sur le domaine public) soit en sollicitant un nouveau titre d'occupation.

D'une façon générale, et même si l'avenir n'est jamais certain, nous notons une tendance à l'assouplissement des règles qui régissent les propriétés publiques, notamment dans les ventes de biens dépendant du domaine public, tendance qui devrait se poursuivre à l'avenir face aux nécessités économiques. »

L'ÉCONOMIE

C'est tous les **mardis** dans **VOTRE QUOTIDIEN** et sur le **Web**

www.leprogres.fr - www.lejisl.com - www.bienpublic.com

Entreprises Bourse Interview Enjeux Enquête Social