

# Bulletin

# Droit public immobilier

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière  
Avocats  
Associés

## L'assouplissement des modalités de cession, par les personnes publiques, de biens relevant de leur domaine public – Retour sur l'ordonnance du 19 avril 2017

Par une ordonnance de référé du 15 novembre 2017, Conseil d'Etat a jugé, de manière inédite, qu'aucun texte, ni aucun principe ne s'opposait à ce que « des biens relevant du domaine public fassent l'objet d'une promesse de vente sous condition suspensive de leur déclassement, sous réserve [qu'il] soit précédé de la désaffectation du bien et que la promesse contienne des clauses de nature à garantir le maintien du bien dans le domaine public si un motif, tiré notamment de la continuité du service public, l'exigeait » ([CE, 15 novembre 2017, n° 409728](#)). Cette décision, portant sur une promesse de vente signée antérieurement à [l'ordonnance du 19 avril 2017](#), nous donne l'occasion de revenir sur les modalités de cession des biens du domaine public nouvellement ouvertes par ce texte.

### PROMESSE DE VENTE PORTANT SUR UN BIEN DU DOMAINE PUBLIC SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE SA DESAFFECTATION DANS UN CERTAIN DELAI

#### Le principe

L'ordonnance du 19 avril 2017 a reconnu une nouvelle dérogation aux principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public, en prévoyant qu'un bien immobilier intégré à celui-ci puisse faire l'objet d'une promesse de vente avant qu'il n'ait été désaffecté, c'est-à-dire alors même que ce bien est toujours affecté à l'exécution d'un service public ou à l'usage de tous. Ce sont d'ailleurs les nécessités du service public ou de l'usage direct du public qui justifient que la désaffectation, permettant le déclassement du bien, ne prenne effet qu'ultérieurement.

#### Les conditions

Pour qu'une telle promesse de vente puisse être valablement signée :

1. le principe et le délai de la désaffectation doivent être décidés par l'autorité administrative propriétaire ;
2. la promesse doit préciser, à peine de nullité, que **l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public** [continuité du service public, protection des libertés].

### VENTE D'UN BIEN DU DOMAINE PUBLIC A LA SUITE DE SON DECLASSEMENT ANTICIPE SOUS CONDITION RESOLUTOIRE DE SA DESAFFECTATION

#### Le principe

Allant encore plus loin, et par dérogation à l'article L. 2141-1 du CGPPP<sup>1</sup>, l'ordonnance du 19 avril 2017 a créé la possibilité, pour les personnes publiques, de **déclasser un bien du domaine public antérieurement à sa désaffectation effective**. Ainsi, elles peuvent désormais **vendre un bien alors même qu'il serait encore affecté à un service public ou à l'usage direct du public**. La désaffectation ne prendra effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai est de 3 ans maximum. Il peut être porté à 6 ans dans le cas où la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, de restauration ou de réaménagement.

#### Les conditions

Une délibération motivée doit autoriser une telle vente sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

L'acte de vente doit :

1. stipuler que la vente sera **résolue de plein droit en l'absence de désaffectation** dans le délai prévu ;
2. comporter, à peine de nullité, une clause organisant les **conséquences de la résolution de la vente**. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire doivent faire l'objet d'une **provision** selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ;
3. comporter des **clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble** ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public.

#### A noter

L'ordonnance du 19 avril 2017 (article 12) ouvre également une large possibilité de régularisation des ventes (illicites) de biens du domaine public ayant eu lieu avant son entrée en vigueur, en permettant **de déclasser ces biens de manière rétroactive**, à la condition qu'ils aient été désaffectés à la date de l'acte de vente.

<sup>1</sup> L'article L. 2141-1 du CGPPP dispose que :

« Un bien d'une personne publique mentionnée à [l'article L. 1](#), qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement ».

#### Département Droit public immobilier et énergie

Olivier Bonneau  
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou  
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson  
Maître de conférence en droit public

Fanny Clerc  
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Mélissa Rivière  
Avocat - Master II droit public des affaires

Simon Guiriec  
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Marion Géliinier  
Avocat - Master II droit international et européen

Laura Descubes  
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Nathalène Laquieze  
Avocat - Master II carrières administratives

Arnaud Le Guluche  
Juriste - Master II droit de l'environnement

Nicolas Jarroux  
Juriste - Master II droit des contrats publics