



notaires associés

nancy depuis 1724

LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT

Un bien appartenant à une personne publique peut entrer dans le domaine public en l'absence d'un acte exprès de classement (l'affectation étant en effet suffisante, ce qui est une question de fait). En revanche, il ne peut en sortir que suite un acte exprès de déclassement.

Procédure

La procédure de déclassement obéit, d'une façon générale, au principe du parallélisme des formes et des compétences. En d'autres termes, c'est à la collectivité publique propriétaire – et plus précisément à son organe délibérant – qu'il appartient de décider la désaffectation (notion factuelle) et de prononcer le déclassement (acte juridique).

Le déclassement n'est pas une faculté discrétionnaire laissée à l'appréciation de la collectivité propriétaire du bien. Pour être légale, une mesure de déclassement doit en effet être accompagnée de la désaffectation de fait de la dépendance qu'elle concerne.

Un bien ne peut être légalement déclassé que s'il n'est plus affecté en fait à la destination d'intérêt général qui était la sienne, ou à une nouvelle destination d'intérêt général

La désaffectation est donc la condition *sine qua non* du déclassement. Si l'affectation demeure, le bien continue à appartenir au domaine public et son déclassement sera objectivement illégal. Ceci est aujourd'hui confirmé par la rédaction de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes de ce texte :

« Un bien d'une personne publique 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 le déclassement ».

Enquête publique

La procédure de déclassement ne comporte pas nécessairement d'enquête publique.

L'enquête publique préalable au déclassement n'est nécessaire que lorsqu'un texte le prévoit expressément. C'est le cas principalement pour les dépendances de la voirie routière, lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la voie (C.V.R. art. L.143-1).

Les dérogations à l'exigence de la désaffectation

Le Code général de la propriété des personnes publiques prévoit désormais la possibilité de procéder au déclassement d'immeubles en anticipant sur leur désaffectation.

En effet, aux termes de l'article L.2141-2 dudit Code :

« Par dérogation à l'article L.2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel de l'Etat ou de ses établissements publics et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut être supérieur à une durée fixée par décret... En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai ».

Cette possibilité a été étendue aux établissements publics de santé par la loi du 17 Février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (CSP, art L6148-8). En revanche, elle ne bénéficie pas aux collectivités locales.



notaires associés

nancy depuis 1724

L'exception à l'exigence du déclassement exprès : les délaissés de voirie

La jurisprudence considère traditionnellement que les portions délaissées de la voirie routière à la suite d'une modification de tracé ou de l'ouverture d'une voie nouvelle perdent *ipso facto* leur caractère de dépendance du domaine public, sans qu'il y ait lieu à déclassement exprès.

En conclusion

Préalablement à toute vente par une collectivité locale, le notaire devra donc s'assurer que le bien ne fait plus partie du domaine public, car si tel n'était pas le cas, l'immeuble serait inaliénable. Il devra vérifier que la procédure de déclassement a bien été effectuée suite à la désaffectation du bien et demander à la collectivité venderesse la justification dudit déclassement pour recevoir l'acte en toute sécurité.