



LES SERVITUDES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), entré en vigueur le 1er juillet 2006, a consacré la possibilité de constituer des servitudes conventionnelles de droit privé sur le domaine public.

La possibilité de constituer des servitudes sur le domaine public

Aux termes de l'article L. 2122-4 du CG3P :

« Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article L. 639 du Code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques (...) qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent. »

Jusqu'à l'adoption de ce texte, la jurisprudence n'admettait pas la constitution de servitudes sur le domaine public. Tout au plus admettait-elle le maintien des servitudes conventionnelles existant avant l'incorporation d'un bien donné dans le domaine public dans la mesure où l'exercice desdites n'était pas incompatible avec l'affectation de la dépendance domaniale considérée (cf. par *a contrario* CE, 11 mai 1959, Dauphin, D. 1959, p. 374).

Aujourd'hui, la possibilité de constituer des servitudes postérieurement à l'incorporation du bien au domaine public est légalement consacrée.

Cette disposition est destinée à sécuriser toute une série d'opérations, en particulier de divisions en volumes, et à assurer « une meilleure coexistence des propriétés publiques et privées » (cf. Ch. Maugüé et G. Bachelier, : « Genèse et présentation du Code général de la propriété des personnes publiques », AJDA, 29 mai 2006, p. 1073 et s.).

Le souci principal du législateur étant la sécurisation des ensembles immobiliers complexes, on peut espérer que le juge fera du texte susvisé une application suffisamment large pour admettre la constitution de servitudes sur le domaine public dans le cadre d'opérations plus simples.

La constitution de la servitude

En pratique, la constitution de la servitude nécessitera l'établissement d'une convention ainsi qu'il résulte des termes de l'article L. 2122-4 du CG3P.

Le texte autorise en effet les seules servitudes conventionnelles. La procédure de constitution nécessitera donc la détermination de deux fonds : un fonds servant, à savoir le domaine public, et un fonds dominant.

Par ailleurs, la décision de constituer la servitude devra être prise par l'organe délibérant de la collectivité publique propriétaire du domaine (s'agissant d'un acte de disposition).

La publication de la servitude

Si le législateur a autorisé la constitution de servitudes conventionnelles de droit privé sur le domaine public, il ne s'est en revanche pas préoccupé du problème pratique de leur publication et de la difficulté résultant de l'absence de référence cadastrale du domaine public.



notaires associés
nancy depuis 1724

Dominique Lorentz Marc Blétoux Clotilde Drapier François-Xavier Paquin

Cela étant, on observera que depuis la création, par la loi du 24 juillet 1995, des titres constitutifs de droits réels sur le domaine public, titres dont la publication a été rendue obligatoire (cf. D. n° 95-595 du 6 mai 1995, art. 3-I), cette identification du domaine public est devenue nécessaire.

En pratique, l'emprise de l'autorisation d'occupation est identifiée par un numéro cadastral, attribué par le service du cadastre, sur présentation d'un document d'arpentage dressé par un géomètre et obtenu par extraction du domaine non cadastré ».

Cette solution qui concerne l'hypothèse particulière des titres constitutifs de droits réels sur le domaine public, a une portée générale dans la mesure où elle permet d'identifier cadastralement le domaine public.

La contrepartie de la servitude

La constitution peut ou non donner lieu au versement d'une indemnité.
Elle devra donner lieu à évaluation aux fins de publicité foncière.

Le sort de la servitude

Dès lors qu'un acte de constitution de servitude est signé et publié, le propriétaire du domaine ne pourra pas en principe remettre en cause la servitude. Reste néanmoins, un aléa – qu'il n'est pas possible de maîtriser totalement – et qui est celui d'un éventuel changement d'affectation du fonds grevé. Quid de la servitude constituée lorsqu'à la suite du changement de l'affectation, l'une devient incompatible avec l'autre ?

Dans ce cas, il faut admettre que la servitude est paralysée, et que le propriétaire, du fonds dominant, exclu de son bénéfice, doit être indemnisé (dans ce sens : Ch. Pisani et C. Bosgiraud: « Premières réflexions de la pratique sur le Code général des propriétés publiques », AJDA, 29 mai 2006, p. 1098 et s.). Cette précarité éventuelle devra être prise en compte par le rédacteur d'acte.