

**LES PROPOSITIONS
DU 97^e CONGRES DES NOTAIRES
DE FRANCE
MONTPELLIER 20-23 MAI 2001**

**LES COLLECTIVITES LOCALES
- le renouveau contractuel**

Le directoire

PRESIDENT: Georges BOUJU
RAPPORTEUR GENERAL: Christian PISANI
COORDONNATEUR GENERAL: Bernard DUMAS
COMMISSAIRE GENERAL: Eric DURAND
CONSEILLER SCIENTIFIQUE: Catherine BOSGIRAUD
COMMUNICATION ET PRESSE NATIONALE: Frank LODIER
PRESSE REGIONALE: Jean-Arnaud SPINELLI
TRESORIER: Olivier HAUCHECORNE
SECRETAIRE GENERAL: Luce BOULANGER

**Première commission
Les actes des collectivités locales**

Président: Catherine BONICHOT
Rapporteur: Etienne FROMENT

1^{re} Proposition

**«Faciliter la connaissance des transferts de compétences entre
les communes et les établissements publics de coopération
intercommunale (EPCI)»**

CONSIDERANT :

- que les compétences des EPCI ne sont pas déterminées seulement par la loi et la décision institutive,
- que les communes membres d'un EPCI peuvent à tout moment transférer, en tout ou partie, à ce dernier, certaines de leurs compétences dont le transfert n'est pas prévu par la loi ou par la décision institutive (art. L. 5211-17 CGCT),
- qu'aucune disposition de la loi du 12 juillet 1999 ne prévoit un système centralisé d'information sur les compétences transférées,
- qu'il en résulte une insécurité juridique sur la connaissance des compétences des communes et des EPCI pour accomplir certains actes,
- que la commission départementale de la coopération intercommunale (art. L. 5211-42 CGCT) a pour attribution de tenir à jour un état de la coopération intercommunale dans le département (art. L. 5211-45 CGCT).

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que la commission départementale de la coopération intercommunale centralise les informations relatives aux transferts de compétences par les communes aux EPCI dans un fichier créé à cet effet,
- que ces informations soient accessibles à tout intéressé,
- que les conséquences dommageables du défaut d'inscription dans ce fichier engage de plein droit la responsabilité de l'Etat.

Première commission - 2^e Proposition
«Réduction des délais de recours en matière de contrôle de légalité»

CONSIDERANT :

- que dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'acte, le préfet peut, soit le déférer au tribunal administratif, soit demander des documents complémentaires, s'il estime la transmission incomplète, soit former un recours gracieux,
- que la demande de renseignements complémentaires et le recours gracieux prorogent le délai de recours contentieux,
- que le délai de recours contentieux de deux mois est alors prorogé à compter de la réception des documents demandés ou à compter de la décision explicite de refus de la collectivité ou de la décision implicite résultant du refus de répondre pendant deux mois,
- que la combinaison de ces différents délais aboutit à prolonger, bien au-delà de l'article L. 2131-6 du CGCT, la durée pendant laquelle la légalité des actes des collectivités locales sera l'objet d'incertitude,

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que le délai du déféré préfectoral ne puisse pas être prorogé par les demandes de complément de transmission,
- et que le cumul des délais de recours gracieux et contentieux n'excède pas un délai total de quatre mois.

Première commission - 3^e Proposition

«Des effets du déféré préfectoral sur demande sur le délai de recours contentieux»

CONSIDERANT :

- que le mécanisme du déféré préfectoral sur demande tel qu'il est mentionné par le code général des collectivités territoriales pour les communes, les départements, les régions et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ne doit pas permettre de prolonger abusivement les délais de recours contentieux,
- qu'en l'état de la jurisprudence, ce mécanisme présente l'inconvénient d'allonger inutilement le délai de recours auquel sont soumis les actes des collectivités locales, tout en laissant planer une suspicion sur leur légalité,
- qu'il constitue ainsi un moyen dilatoire.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que la possibilité de déférer sur demande d'un citoyen soit supprimée.

Première commission - 4^e Proposition

«Sur la nécessité d'être informé des recours faits contre les décisions individuelles des collectivités locales et des EPCI»

CONSIDERANT :

- que le bénéficiaire d'une décision individuelle d'une collectivité locale ou d'un EPCI ignore si un recours a été, ou non, formé contre cette décision, qu'il s'agisse du déféré préfectoral ou du recours d'un tiers,
- que l'information délivrée par les greffes des tribunaux administratifs peut être tardive, compte tenu de leur encombrement,
- que le délai d'exercice des différents recours peut s'étendre sur une durée de dix mois,
- que cette situation fait peser une incertitude importante sur les actes et les opérations des collectivités locales et des EPCI.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que tout recours gracieux ou contentieux formé contre une décision individuelle d'une collectivité locale ou d'un établissement public local soit, à peine d'irrecevabilité, notifié à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire,
- que cette notification intervienne par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt du déféré ou du recours.

Première commission - 5^e Proposition

«Sur la nécessité de redéfinir la prise illégale d'intérêt»

CONSIDERANT :

- que l'expression " d'intérêt quelconque " de l'article 432-12 du Code pénal ne permet pas de délimiter exactement le délit de prise illégale d'intérêt,

- que les termes " d'administration " et " de surveillance ", hérités de la rédaction originale du code pénal, ont perdu la signification précise qu'ils avaient dans la société de l'époque,
- que l'application extensive qui est faite de l'article 432-12 du Code pénal peut avoir des conséquences parfois injustes pour les acteurs locaux,
- que cette application constitue un frein à l'action locale.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de circonscrire l'élément matériel de l'infraction visée par l'article 432-12 du Code pénal aux seuls cas où l'intéressé a pris, reçu ou conservé un intérêt personnel et patrimonial dans un acte ou une opération,
- et de définir de manière plus précise les termes "de surveillance" et "d'administration".

Première commission - 6^e Proposition
«Sur la nécessité d'éviter que puisse être déclaré gestionnaire de fait le notaire qui exécute sa mission en application du Code civil»

CONSIDERANT :

- que la gestion de fait est caractérisée par le maniement de deniers publics par des personnes non habilitées,
- que les sommes provenant de la vente d'immeuble par des collectivités locales ou des établissements publics, par exemple établissements publics de coopération intercommunale ou offices d'HLM, sont des deniers publics,
- que lorsque le notaire réalise une vente pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public, il est dans l'obligation, comme pour toute autre personne physique ou morale, de payer l'ensemble des créanciers hypothécaires et privilégiés tel le syndicat des copropriétaires,
- que l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat reconnaît au notaire la qualité d'officier public, mais pas la qualité de comptable public,
- qu'il y a contradiction complète entre la mission du notaire, qui a l'obligation d'effectuer les formalités de publicité foncière et de payer les créanciers hypothécaires et privilégiés, et les règles de la comptabilité publique.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que le notaire qui reçoit une vente pour le compte d'une collectivité locale ou d'un établissement public puisse exercer entièrement l'intégralité de sa mission et notamment payer les créanciers hypothécaires, privilégiés ou fiscaux et les sommes dues au syndicat des copropriétaires, sans que l'accomplissement de cette mission soit considéré comme un maniement de deniers publics,
- qu'en conséquence, l'article 60-XI de la loi de finances du 23 février 1963 soit complété en ce sens.

Deuxième commission
Les propriétés publiques

Président: Alain LEROY

Rapporteur: Maurice MALARD

1^{re} Proposition

«Sur les critères de la domanialité publique»

CONSIDERANT :

- que, depuis 1956, les critères jurisprudentiels de la domanialité publique artificielle sont, d'une part, l'existence d'une propriété pleine et entière, d'autre part, l'existence d'une affectation à l'usage du public ou au service public,
- que l'expansion jurisprudentielle de la domanialité publique aboutit à une hypertrophie du domaine public,
- que la jurisprudence étend ainsi le régime de la domanialité publique aux biens accessoires et prend en compte la virtualité de l'affectation,
- qu'il en résulte une insécurité juridique certaine quant à l'appartenance des biens au domaine public ou au domaine privé et aux règles applicables,
- que l'affectation n'a pas besoin d'être protégée tant qu'elle n'est pas réalisée,
- qu'en 1986, le Conseil d'Etat a préconisé que le législateur intervienne pour réduire le champ d'application de la domanialité publique.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que le législateur énumère les catégories d'immeubles appartenant aux personnes publiques et qui font partie du domaine public artificiel,
- qu'en toute hypothèse, l'appartenance d'un bien au domaine public ne puisse être constatée que dès lors que son affectation est effective.

Deuxième commission - 2^e Proposition

«Sur les propriétés des établissements publics industriels et commerciaux»

CONSIDERANT :

- que la jurisprudence reconnaît aux établissements publics administratifs et industriels et commerciaux la faculté d'avoir un domaine public,
- que tous les biens qui concourent à l'exécution du service public ont, en fait, par suite de l'extension des critères de la domanialité publique, le caractère de dépendances du domaine public,
- que cette conception extensive de la domanialité ne répond pas à la souplesse de gestion qu'il paraît nécessaire d'assurer aux établissements publics industriels et commerciaux,
- que le principe, à valeur constitutionnelle, de continuité des services publics n'exige pas que les biens nécessaires à cette continuité dépendent du domaine public,
- que le respect du principe de la continuité du service public peut être atteint par d'autres moyens, la domanialité publique étant seulement une technique juridique permettant la protection de l'affectation.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que seuls les biens nécessaires par eux-mêmes à la continuité du service public et spécialement aménagés à cet effet, pour ne pas pouvoir être remplacés, fassent partie du domaine public,

- et que, de préférence, soit mise en place une technique juridique de protection des biens appartenant aux EPIC, adaptée aux caractéristiques propres de chacun d'eux, consistant en l'établissement d'un cahier des charges auquel seraient soumis les biens nécessaires à la continuité du service public.

Deuxième commission - 3^e Proposition

«Sur le transfert de biens du domaine public entre personnes publiques»

CONSIDERANT :

- que l'article L.52 du Code du domaine de l'Etat déclare inaliénables les biens dépendant du domaine public,
- que le législateur a organisé des transferts de propriété entre personnes publiques dans le cadre de l'intercommunalité,
- mais que des collectivités locales et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), pour des raisons historiques, se trouvent quelquefois propriétaires de dépendances du domaine public qui devraient appartenir, compte tenu de leur situation et de leur affectation, à une autre collectivité locale,
- qu'il peut s'avérer nécessaire, en dehors des transferts de compétences prévus dans le cadre de la coopération intercommunale, de réaliser d'autres transferts afin de faciliter l'exercice des compétences transférées,
- que nonobstant la règle d'inaliénabilité, ces transferts, indispensables en fait, paraissent possibles à partir du moment où la conservation de l'affectation des dépendances transférées est assurée.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que la loi autorise des transferts de propriété avec ou sans indemnité entre personnes publiques,
- que ces transferts de propriété puissent porter sur des dépendances du domaine public, éventuellement après enquête publique et établissement d'un cahier des charges obligeant la collectivité bénéficiaire du transfert à maintenir leur affectation.

Deuxième commission - 4^e Proposition

«Sur la constitution de servitudes sur le domaine public»

CONSIDERANT :

- que le principe d'inaliénabilité des dépendances du domaine public est parfois interprété comme s'opposant à la création, sur ces dernières, de droits réels civils,
- que la jurisprudence judiciaire, de même que les sections administratives du Conseil d'Etat admettent que des servitudes puissent être constituées sur le domaine dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'affectation domaniale,
- que le Conseil Constitutionnel a admis que le principe d'inaliénabilité du domaine public ne s'opposait pas à la constitution de droits réels sur celui-ci,
- que l'Administration, pour la réalisation de nombreuses opérations d'urbanisme ou pour l'accomplissement de l'activité de certaines entreprises publiques a prévu, par voie réglementaire, la constitution de servitudes sur le domaine public,
- que les servitudes conventionnelles contribuent à l'affectation du domaine.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que soit reconnue et affirmée par la loi la validité de la constitution de servitudes conventionnelles sur les dépendances du domaine public, à condition que leur exercice ne compromette pas l'affectation de celui-ci.

**Deuxième commission - 5^e Proposition
«Sur la publicité de l'acte de déclassement d'un bien
immobilier»**

CONSIDERANT :

- que la vente d'un bien qui fait partie du domaine public doit être précédée d'une désaffectation et d'un déclassement,
- que le bien reste dans le domaine public tant que l'affectation perdure ou lorsqu'une nouvelle affectation de service public lui est donnée,
- que le déclassement est un acte non-règlementaire et que le point de départ du délai de recours contre des actes non-règlementaires est la date de l'accomplissement d'une publicité suffisante,
- que la date d'une publicité suffisante est vague et imprécise,
- qu'un délai qui n'a pas de point de départ est source de la plus grande insécurité juridique.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que soit constitué par la dernière en date des formalités suivantes, l'affichage sur l'immeuble déclassé et au siège de la collectivité publique propriétaire de cet immeuble.

**Deuxième commission - 6^e Proposition
«Sur l'avis des domaines»**

CONSIDERANT :

- que le décret n°86-455 du 14 mars 1986 fait obligation aux collectivités locales de recueillir l'avis du service des domaines avant toute entente amiable pour les projets d'acquisition et de prise à bail,
- que le Conseil d'Etat a jugé illégales ces dispositions, en tant qu'elles s'appliquent aux collectivités locales, comme touchant aux principes fondamentaux de la libre administration des collectivités locales au sens de l'article 34 de la Constitution, seule la loi pouvant modifier les règles applicables à cette consultation,
- que ces dispositions continuent, en fait, d'être appliquées alors que par suite de cette jurisprudence seules les dispositions antérieures, issues de la loi du 1^{er} décembre 1942, devraient être appliquées.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- qu'il soit pris acte de la jurisprudence du Conseil d'Etat et qu'il y soit donné effet par les services de l'Etat,
- et que, de manière générale, soient harmonisées et regroupées les règles relatives à l'avis des domaines.

Deuxième commission - 7^e Proposition

«Pour la non-application de l'article 72 de la loi SRU aux collectivités locales»

CONSIDERANT :

- que l'article 72 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, instaure au profit de l'acquéreur, non professionnel, d'un bien à usage d'habitation, un droit de rétractation ou un délai de réflexion selon la forme de l'acte,

- que ce texte est donc applicable aux collectivités locales,

Mais que les délais,

- de convocation des assemblées délibérantes, seules compétentes pour prendre la décision d'acheter et exercer le délai de réflexion ou de rétractation,

- de publication de la délibération de l'organe délibérant, pour la rendre exécutoire ;

rendent ce texte impraticable.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- d'exclure les collectivités territoriales du champ d'application de l'article 72 de la loi du 13 décembre 2000.

Troisième commission

Les investissements immobiliers des collectivités locales

Président: Pierre LEUFFLEN
Rapporteurs: Jean-Yves CAMOZ,
Hervé SARAZIN

1^{re} Proposition

«Sur la délégation de maîtrise d'ouvrage publique»

CONSIDERANT :

- que la loi du 12 juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique exige que le maître d'ouvrage public définisse le programme d'investissement et détermine l'enveloppe financière de la construction publique,

- que cette loi permet la délégation de certaines missions à un maître d'ouvrage délégué,
- que les bénéficiaires de cette délégation strictement énumérés par la loi sont essentiellement des personnes publiques,
- que cette situation est contraire au droit communautaire.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- l'ouverture du contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage publique aux opérateurs privés.

Troisième commission - 2^e Proposition «Sur le bail emphytéotique administratif»

CONSIDERANT :

- que le bail emphytéotique administratif est une technique juridique née de la nécessité de développer le partenariat public/privé,
- qu'en dépit des termes de la loi, il n'est pas réaliste d'exiger de l'emphytéote qu'il soit à la fois constructeur et exploitant du service public,
- que la mission de service public ou l'opération d'intérêt général doit être dissociée du bail emphytéotique administratif,
- que le bail emphytéotique administratif doit être compatible avec les opérations de crédit-bail pour permettre le financement des équipements sur le domaine des collectivités locales,
- que le bail emphytéotique administratif doit être ouvert aux personnes morales de droit public, et plus particulièrement aux organismes de logement social.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que la mission du service public ou l'opération d'intérêt général puisse être dissociée de la partie immobilière en étant confiée à un autre intervenant,
- et qu'en conséquence soit supprimée de l'objet du bail emphytéotique administratif l'obligation d'accomplir une mission de service public ou la réalisation d'une opération d'intérêt général,
- que soit modifié le régime du bail emphytéotique administratif afin d'en permettre la conclusion au profit de toute personne publique ou privée.

Troisième commission - 3^e Proposition «Sur la cession des autorisations d'occupation temporaire (AOT) de droit commun sur le domaine public»

CONSIDERANT :

- que des textes récents ont consacré le principe de cessibilité contrôlée de l'AOT (par exemple la loi du 20 janvier 1995 relative à la cessibilité des autorisations de stationnement de taxis, ou la loi du 25 juillet 1994 relative aux autorisations constitutives de droit réel sur le domaine de l'Etat),
- que dans un avis du 8 juin 2000 relatif à la délégation de service public et aux marchés publics, le Conseil d'Etat a affirmé la possibilité de céder le contrat sous condition d'autorisation préalable, sans procédure de publicité et de mise en concurrence, dès lors qu'il n'y a pas de modifications substantielles des éléments du contrat d'origine.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que soit reconnue sans ambiguïté la cessibilité des AOT de droit commun sous réserve de l'agrément préalable du cessionnaire par le maître du domaine.

Troisième commission - 4^e Proposition

«Sur l'indemnisation de l'occupant domanial évincé par une résiliation unilatérale dans l'intérêt du domaine»

CONSIDERANT :

- la possibilité pour l'Administration de mettre fin à tout moment à une autorisation d'occupation du domaine, dans l'intérêt du domaine et pour un motif d'intérêt général,
- la disparité des régimes d'indemnisation applicables à l'occupant évincé en fonction de la nature de son titre d'occupation,
- les garanties progressivement mises en place dans le cas de conventions passées par l'Etat (article A.26 du Code du domaine de l'Etat, article L. 34-3 du Code du domaine de l'Etat),
- que le protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'Homme relatif au droit de propriété protège toutes les formes de propriété et ne permet pas qu'on en soit privé sans compensation.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- la reconnaissance du droit à indemnisation de l'occupant évincé unilatéralement par l'Administration dans l'intérêt du domaine,
- et que les modalités de détermination et de règlement de l'indemnité pour toutes formes d'occupation domaniale assurent la réparation du préjudice direct, matériel et certain sauf disposition contraire du titre.

Troisième commission - 5^e Proposition

«Sur la clarification des droits du titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) de droit commun sur le domaine public»

CONSIDERANT :

- que la jurisprudence a constamment reconnu à l'occupant domanial un droit de propriété sur les ouvrages qu'il a lui-même édifiés sur le domaine occupé,
- qu'un certain nombre de textes spéciaux ont aménagé les droits de l'occupant domanial,
- que ces textes ne sauraient être compris comme limitant aux hypothèses qu'ils concernent l'existence d'un droit de propriété de l'occupant sur les ouvrages qu'il a édifiés.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- qu'il soit reconnu sans ambiguïté un droit de propriété à l'occupant du domaine pendant la durée du titre d'occupation, sauf disposition contraire de ce titre.

Troisième commission - 6^e Proposition

«Sur la cession de terrain à bâtir par une personne publique à une personne privée contre la remise de locaux à construire»

CONSIDERANT :

- que la technique de la cession de terrain à bâtir contre locaux à construire est un contrat indispensable à la réalisation d'ouvrages et de bâtiments nécessaires à la satisfaction des besoins des personnes publiques,
- qu'il n'existe aucune technique équivalente en droit public,
- que les règles du droit public font obstacle à la mise en œuvre de cette technique par les collectivités publiques.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que les personnes publiques soient autorisées à céder un terrain contre remise de locaux à intégrer dans une construction, que ceux-ci aient ou non vocation à devenir une dépendance du domaine public,
- et que cette autorisation soit assortie d'une garantie extrinsèque d'achèvement.

Troisième commission - 7^e Proposition

«Sur la comptabilité publique»

CONSIDERANT :

- que la comptabilité publique a pour objet de traduire en termes comptables la réalité et la sincérité des opérations des collectivités publiques,
- que les règles de la comptabilité publique doivent être modernisées pour tenir compte des modes juridiques de paiement que connaît le droit privé.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que les règles de la comptabilité publique indiquent clairement les conditions dans lesquelles les comptables publics doivent accepter es modes de paiement de droit privé.

Quatrième commission
L'action économique des collectivités locales

Président: Christian PRADAYROL
Rapporteur: Philippe THIRIOT

1^{re} Proposition

**«Pour une suppression de la distinction :
aides directes et aides indirectes ;
non respectée par la pratique et souhaitée
par tous sans hiérarchisation des compétences»**

CONSIDERANT :

- que les lois dites de " décentralisation " de 1982 ont constitué une étape décisive en reconnaissant et confirmant les capacités d'intervention des collectivités locales en matière économique,
- que les collectivités locales, acteurs économiques, ont un rôle essentiel à jouer pour assurer le développement durable de leur territoire,
- que s'agissant des interventions des collectivités locales en faveur du développement économique, la loi distingue entre les aides directes, limitativement énumérées et strictement encadrées, et les aides indirectes, en principe libres, à l'exception des garanties d'emprunt et des rabais pouvant être accordés à une entreprise pour la location ou la vente de bâtiments,
- qu'actuellement, la distinction entre aides directes et indirectes s'avère d'autant moins pertinente que le droit communautaire ne la prend pas en compte,
- qu'il convient de simplifier notre législation nationale et de l'adapter au cadre communautaire,
- que le cadre juridique régissant l'interventionnisme économique des collectivités locales est en décalage avec les pratiques et les réalités locales au point que les réformes ont été envisagées dès 1988, sans jamais pourtant être conduites à terme.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- d'abandonner la distinction entre les aides directes et indirectes et en conséquence les principes de complémentarité et d'exclusivité régissant l'octroi des aides directes,
- et de reconnaître aux collectivités territoriales et à leurs groupements, lorsque leur intervention a pour objet de favoriser le développement économique local, d'accorder tous types d'aides aux entreprises y compris des subventions et des avances remboursables,
- mais en posant une double limite :
 - d'une part, en ce qui concerne les collectivités locales, en imposant le respect d'un ratio budgétaire ;
 - d'autre part, en ce qui concerne l'entreprise bénéficiaire de l'aide, en imposant le respect d'un ratio d'investissement.

Quatrième commission - 2^e Proposition

«Nature juridique de l'interventionnisme économique»

CONSIDERANT :

- que l'interventionnisme économique en faveur des entreprises est une faculté ouverte aux collectivités locales par les lois de 1982 et largement utilisée,
 - que les incertitudes jurisprudentielles sèment le doute sur la nature juridique de cette activité,
 - que le débat, loin d'être théorique, comporte des incidences pratiques non négligeables pour la sécurité juridique des actes des collectivités locales,
- en effet,
- si l'action économique est un service public, les biens affectés à cet usage font partie du domaine public inaliénable par principe, les contrats d'occupation sont des contrats administratifs,
 - si l'action économique locale est une mission d'intérêt général, les biens affectés à cet usage font partie du domaine privé, librement négociable et les baux sont a priori des baux commerciaux,
 - que l'objectif recherché par les collectivités publiques réside dans la dynamisation d'un territoire et non dans la constitution d'un domaine public,
 - que la collectivité locale en situation d'offre d'implantation ne possède aucun contrôle sur l'entreprise qui s'installe, laquelle agit dans un marché concurrentiel.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que l'interventionnisme économique ne soit pas considéré comme une mission de service public mais comme une mission d'intérêt général,
- et qu'en conséquence:
 - les biens affectés à cette mission font partie du domaine privé,
 - les collectivités locales et les entreprises bénéficient pour ces opérations des techniques contractuelles habituelles du droit privé,
 - seule la présence d'une clause exorbitante confère aux techniques contractuelles utilisées la nature de contrat administratif.

Quatrième commission - 3^e Proposition «Pour une légalisation ou une légitimation des conventions d'occupation précaire»

CONSIDERANT :

- que les collectivités locales et plus particulièrement les communes, en utilisant des structures juridiques variées, mettent à la disposition des entreprises des locaux en vue de leur implantation,
- que les entreprises n'ont pas vocation à demeurer dans ces locaux qui ne sont que des structures d'accueil temporaires,
- que la finalité même de ces structures est d'accompagner la création d'entreprises,
- que par suite la convention d'hébergement conclue avec l'entreprise ne doit pas conférer à celle-ci la propriété commerciale et doit nécessairement être caractérisée par une certaine précarité,
- que le statut des baux dérogatoires au décret du 30 septembre 1953 ne répond que partiellement aux préoccupations juridiques de ces structures d'accueil temporaires.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- qu'une exception soit introduite au décret du 30 septembre 1953 codifié dans le nouveau Code de commerce lorsque les collectivités locales accueillent des entreprises dans des structures d'accueil.

Quatrième commission - 4^e Proposition

«La vente d'immobilier d'entreprise par les collectivités locales»

CONSIDERANT :

- que les communes, dans un souci légitime d'implantation d'entreprises, utilisent des techniques contractuelles de droit privé pour l'immobilier d'entreprise,
- que parmi les techniques utilisées figurent, entre autres, le crédit-bail immobilier et la vente avec réserve de propriété,
- que le crédit-bail immobilier pratiqué à titre habituel peut relever de la loi bancaire et des sanctions pénales y attachées,
- que la légalisation de ce type d'intervention porterait atteinte au monopole bancaire,
- qu'il convient néanmoins de sécuriser les communes et les entreprises sur ce type d'opération,
- que la vente avec réserve de propriété n'encourt pas les mêmes critiques et assure une protection certaine en cas de redressement ou de liquidation judiciaires de l'entreprise.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que la vente avec réserve de propriété soit un vecteur reconnu du développement de l'immobilier d'entreprise des collectivités locales.

Quatrième commission - 5^e Proposition

«Pour la non-application de l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966»

CONSIDERANT :

- que toutes les conventions conclues entre une société anonyme et l'un de ses administrateurs ou directeurs généraux sont soumises, en principe, conformément aux dispositions de la loi du 24 juillet 1966 (art. 101 et s.), à une autorisation préalable du conseil d'administration,
- que l'administrateur intéressé ne peut pas prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée,
- que depuis la loi du 7 juillet 1983, la société d'économie mixte locale (SEML) revêt la forme d'une société anonyme régie par la loi du 24 juillet 1966,
- que toute collectivité territoriale a droit au moins à un représentant au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, désigné en son sein par l'assemblée délibérante concernée,
- qu'aucune disposition particulière n'excluant l'application de l'article 101 de la loi du 24 juillet 1966 aux sociétés d'économie mixte locales (SEML), les administrateurs de ces sociétés sont donc soumis à cette réglementation et ces dispositions sont notamment applicables aux conventions que les SEML sont amenées à conclure avec les collectivités locales qui les dirigent.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que, dans le cadre de la réforme des SEML, soit introduite une disposition spécifique déclarant inapplicables les dispositions de l'article 101 aux conventions que les SEML sont amenées à conclure avec les collectivités locales qui les dirigent.

Quatrième commission - 6^e Proposition

«Pour une unification des aides à l'immobilier d'entreprise»

CONSIDERANT :

- que le Code général des collectivités territoriales règlemente les rabais que peuvent consentir les collectivités territoriales et leurs groupements sur la vente ou la location de bâtiments aux entreprises,
- que cependant cette réglementation n'est pas applicable à la vente ou à la location de terrains,
- que les pratiques qui se sont multipliées conduisent à une forte concurrence entre collectivités locales pour attirer des entreprises sur leur territoire,
- qu'une application sans limite de ces pratiques peut être contraire à la politique d'aménagement du territoire favorisant les collectivités ayant les budgets les plus importants au détriment des zones les moins favorisées de notre territoire,
- enfin, que cette situation n'est pas conforme au droit communautaire.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- d'étendre la réglementation sur les rabais, actuellement applicable à la vente ou à la location de bâtiments, à la vente ou à la location de terrains.

Quatrième commission - 7^e Proposition

«Pour une simplification et une clarification des zonages, permettant une véritable défiscalisation dans le cadre de l'aménagement du territoire»

CONSIDERANT :

- que la politique d'aménagement du territoire s'appuie sur la délimitation d'espaces géographiques particuliers, le territoire français ayant été découpé en de multiples " zones " qui ont des significations et implications diverses,
- que la multiplication de ces zonages contribue à une absence de lisibilité et de cohérence de l'action publique, ainsi qu'à une territorialisation excessive du droit, voire à une " balkanisation " préjudiciable à tous,
- que cependant les zonages d'interventions économiques sont un élément indispensable de la politique d'aménagement du territoire, tant au niveau national qu'au niveau communautaire,
- que cette politique de zonage repose sur une logique de correction des inégalités entre territoires, au nom de la solidarité active et de l'équilibre territorial,
- que si 80 % de la population métropolitaine française vit sur 20 % du territoire, les 20 % restant habitant sur 80 % du territoire doivent faire l'objet de mesures de solidarité actives.

LE 97^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- d'engager une réflexion sur l'harmonisation et la simplification, voire une réduction des zonages,
- d'engager une réforme visant à simplifier, clarifier, voire à refondre entièrement les zonages nationaux,
- et que des incitations fiscales fortes et appropriées soient appliquées aux zones véritablement défavorisées du territoire français.