

## CHRONIQUE

# Le déclassement par anticipation : les collectivités territoriales enfin concernées !



Vincent Lacroix,  
[v.lacroix@itineraires-avocats.com](mailto:v.lacroix@itineraires-avocats.com)  
avocat associé

L'article 35 de la loi du 9 décembre 2016, relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, étend aux collectivités territoriales la possibilité de déclasser par anticipation un bien relevant de son domaine public, sans pour autant le désaffecter matériellement, en vue de sa cession. Cette réforme constitue une avancée significative pour les collectivités territoriales.

Les collectivités, notamment les communes, dans le cadre de projets d'aménagements, souhaitent pouvoir céder des biens relevant de leur domaine public. Toutefois, au regard de la procédure imposée de désaffectation préalable, suivie du déclassement formel, la cession de biens relevant du domaine public imposait de désaffecter, donc de ne plus rendre accessibles au public des biens immobiliers, pendant des périodes, souvent longues, durant lesquelles le projet devait se finaliser ou être purgé de recours.

À titre d'exemple, une commune qui souhaitait vendre, à un opérateur privé, un bien relevant de son domaine public, devait d'abord procéder à sa désaffectation, donc interdire ce bien à l'usage du public, puis le déclasser, avant de procéder à sa cession. Cela conduisait les collectivités à interdire l'accès au public de ce bien (par exemple, un marché couvert, une place publique...) pendant une durée importante, alors que le projet était encore « balbutiant » ou en voie de finalisation, ce qui était politiquement difficilement acceptable pour la population.

### Le déclassement par anticipation

L'article 35 de la loi du 9 décembre 2016, prévoit que :  
« par dérogation à l'article L.2141-1, le déclassement d'un

immeuble appartenant au domaine public artificiel de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs 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 public 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. Cette durée ne peut excéder trois ans. 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 ».

Ainsi, une collectivité pourra décider de déclasser un bien relevant de son domaine public, le vendre à un opérateur privé, et pour autant, ce bien restera matériellement affecté à l'usage du public pendant une durée déterminée par l'acte, sans que cette durée n'accède trois ans. Cette réforme est donc une évolution incontestablement positive pour les collectivités territoriales.

### Des conditions spécifiques

Ce nouveau dispositif, jusque-là applicable uniquement à l'État, reste néanmoins encadré. Ainsi, toute cession intervenant après une désaffectation anticipée devra donner lieu préalablement à une étude d'impact, et à une délibération motivée de l'organe délibérant.

De plus, l'acte de vente d'un bien déclassé dans ces conditions devra, à peine de nullité, comporter une clause organisant les consignes de la résolution de la vente, si celle-ci n'est pas intervenue dans le délai fixé par l'acte de vente, et dans un délai maximum de trois ans.

Cette ouverture aux collectivités territoriales (d'une procédure réservée jusque-là à l'État) est indéniablement une bonne chose, mais ce délai de trois ans apparaît sans doute trop court, dès lors qu'il ne permettra sans doute pas de purger les éventuelles procédures contentieuses engagées contre le projet devant se réaliser sur ce bien relevant initialement du domaine public. ♦