**…IMMOBILIER – VENTE**

Rappel sur la notion de bien relevant du domaine privé des personnes publiques

Un bien appartenant à une personne publique relève de son domaine privé s’il n’est pas démontré l’existence d’un aménagement nécessaire à l’exécution des missions de service public auquel il est affecté, ni que les parties ont soumis leur convention au droit administratif.

Cass. 3e civ. 21-9-2022 n° 21-10.895 FS-B, N. c/ Office national des forêts



Publié le 17/11/2022

©Gettyimages

Après avoir été mis à la retraite d’office, un fonctionnaire est expulsé de son **logement de fonction** et condamné au paiement d’une redevance d’occupation. Le fonctionnaire soulève que la juridiction judiciaire n’est pas compétente pour trancher ce litige car son logement dépend du domaine public de l’État, en sorte que le litige relève de la juridiction administrative. Il reproche à la cour d’appel de Colmar de rejeter l’**exception d’incompétence de la juridiction judiciaire** en soutenant que le logement ne fait pas partie du domaine privé de l’État car il était titulaire d’une autorisation l’habilitant à **occuper le logement pour utilité de service**.

La Cour de cassation rejette son pourvoi. Elle rappelle que, sauf dispositions législatives spéciales, le domaine public est constitué des biens appartenant à une personne publique, soit affectés à l’usage direct du public, soit affectés à un service public et, dans ce cas, faisant l’objet d’un **aménagement indispensable à l’exécution des missions de ce service public.** Font partie du domaine privé des personnes publiques les biens qui ne relèvent pas du domaine public. Le logement était directement et indivisiblement rattaché à l’exploitation d’un site relevant du domaine privé de l’État. Le fonctionnaire ne produisait aucune pièce démontrant l’existence d’un aménagement nécessaire à l’exécution des missions de service public. En outre, si le droit d’occupation du logement a été consenti à titre précaire et révocable, le fonctionnaire n’a pas soutenu que la convention comportait des **clauses exorbitantes du droit commun**. Dès lors, le logement n’appartenait pas au domaine public de l’État et la juridiction judiciaire était compétente pour statuer sur la redevance d’occupation sans droit ni titre de ce logement.

**A noter :**

Le patrimoine des personnes publiques se divise en deux masses, en fonction des **critères de qualification de la domanialité publique**. Quand les critères ne sont pas remplis, les biens dépendent du domaine privé. Certains biens sont expressément qualifiés comme relevant du domaine privé (CGPPP art. [L 2211-1 al. 2](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006361328/) et [L 2212-1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006361329/2022-11-16)). En l’espèce, le bien est affecté à un service public mais ne présente pas d’aménagement indispensable à l’accomplissement de la mission de ce service public. Depuis l’entrée en vigueur du **Code général de** **la propriété des personnes publiques** (le 1er juillet 2006), ce critère n’est plus requis en cas d’ « affectation à l’usage direct du public » (notion plus exigeante que l’ancienne notion jurisprudentielle d’« affectation à l’usage du public »), mais il demeure requis en cas d’affectation à un service public.

Dans cette affaire, la Cour de cassation retient que le logement était directement et indivisiblement rattaché à un site relevant du domaine privé, soumis aux règles de droit privé. Le fonctionnaire n’a pas soutenu que la convention d’occupation comportait une clause exorbitante du droit commun, c’est-à-dire une clause ayant pour objet de conférer aux parties des droits ou de mettre à leur charge des obligations, étrangers par leur nature à ceux qui sont susceptibles d'être librement consentis par quiconque dans le cadre des lois civiles et commerciales (CE 20-10-1950, Stein). Une telle clause permet de **soumettre un contrat au droit administratif**. Elle insinue que, de cette façon, le fonctionnaire aurait pu être fondé à invoquer l’exception d’incompétence de la juridiction judiciaire.