

Ajamont

ISSN : 3098-1425

Éditeur : Cour administrative d'appel de Toulouse

2025/2

Appartenance au domaine privé communal

🔗 <https://publications-prairial.fr/ajamont/index.php?id=344>

Référence électronique

« Appartenance au domaine privé communal », *Ajamont* [En ligne], 2025/2, mis en ligne le 19 février 2026, consulté le 12 mai 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/ajamont/index.php?id=344>

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0



DÉCISION DE JUSTICE

TA Montpellier, 4ème chambre – N° 2405642 – SARL La Vignole –
08 janvier 2025 – C

TEXTES

Résumé

Note universitaire :

De la domanialité d'un local situé sur le front... / Nelly Sudres

RÉSUMÉ

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0

- 1 Le local dans lequel la société exerce son activité commerciale n'est pas affecté au service public ni spécialement aménagé en vue d'un service public. Par ailleurs, si le bâtiment comprenant le local exploité par la société inclut notamment une salle hors-sac, des toilettes publiques et une billetterie liée à la pratique du ski sur le domaine public communal, le restaurant bénéficie d'un accès direct et autonome et est divisible des locaux dont il est soutenu qu'ils sont affectés au service public. Ce local est ainsi dissociable des biens susceptibles de faire partie du domaine public de la commune du fait de leur affectation et de leur aménagement pour l'exécution du service public industriel et commercial d'exploitation des pistes de ski et il ne constitue pas un accessoire de ces derniers. Le local en litige relève donc du domaine privé de la commune.
- 2 La société La Vignole exploite un établissement de restauration et débit de boissons dans un local appartenant à la commune de Porté-Puymorens pour lequel elle est liée par un contrat. Elle a assigné la commune de Porté-Puymorens devant le juge judiciaire afin que cette dernière soit condamnée à la prise en charge financière de travaux qui, d'après elle, incombent au bailleur. Par une ordonnance de référé du 25 septembre 2024, le tribunal judiciaire de Perpignan, qui a estimé que la solution du litige qui lui est soumis dépend notamment de l'appartenance des locaux exploités par la société La Vignole au

domaine public ou privé de la commune, a saisi le Tribunal afin qu'il précise la nature du local de la commune au sein duquel la société La Vignole exerce son activité.

Note - Référence

Confirmation : non admission cassation CE, 13 mai 2025, n° 500826

24-02-01 Domaine privé – consistance

24-02-03-02 Compétence de la juridiction judiciaire

NOTE UNIVERSITAIRE

De la domanialité d'un local situé sur le front de neige d'une station de ski

Nelly Sudres

Maître de conférences à l'université de Montpellier (CREAM)

Autres ressources du même auteur

UNIVDROIT : <https://univ-droit.fr/universitaires/5612>

IDREF : <https://www.idref.fr/224253352>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/nelly-sudres>

Droits d'auteur

CC BY-NC-SA 4.0

DOI : 10.35562/ajamont.397

-
- 1 La contribution des recours relatifs aux pistes de ski à l'explicitation de la qualification domaniale est à souligner, qu'ils portent sur des immeubles liés au ski alpin¹ ou au ski de fond². De tels contentieux trouvent, bien souvent, leur origine dans la conclusion de baux relevant du droit privé. Le jugement SARL *La Vignole* n'y fait pas exception³.
 - 2 Lors d'un recours porté devant le juge judiciaire par lequel la société a assigné la commune de Porté-Puymorens pour qu'elle soit condamnée à la prise en charge financière de travaux dans le cadre d'un bail commercial, le tribunal administratif de Montpellier a été saisi d'une question préjudicielle visant la qualification domaniale du local, propriété de la commune, occupé par la société pour l'exploitation d'un établissement de restauration et débit de boissons. Si un bail commercial prévu aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce peut porter sur un local appartenant à une personne publique et être soumis au régime d'ordre public de cette catégorie contractuelle, encore faut-il que la dépendance concernée relève de la domanialité privée, l'occupant du domaine public étant frappé par la précarité de son titre⁴.

- 3 Afin de procéder à la qualification du local, le juge rappelle, sans surprise, la formulation de principe classique posant les critères jurisprudentiels d'appartenance d'un bien au domaine public et non ceux de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Sans surprise, car le local en litige est situé dans un bâtiment que la commune a fait construire et dont elle a décidé de l'affectation en 1991. Or, on le sait, l'entrée en vigueur du code n'a pu, par elle-même, avoir pour effet d'entraîner le déclassement de dépendances qui appartenaient antérieurement au domaine public et qui, depuis le 1^{er} juillet 2006, ne rempliraient plus les conditions désormais fixées par l'article précité⁵.
- 4 De manière pédagogique, avant de mobiliser les théories permettant l'extension du domaine public immobilier, les critères généraux sont appliqués au local.
- 5 Tout d'abord, concernant le lieu de son implantation, les juges soulignent qu'il n'a pas fait l'objet d'un aménagement spécial en vue de l'exécution des missions du service public de l'exploitation des pistes de ski voisines. En effet, si le caractère spécial (ou même indispensable) de l'aménagement des remontées mécaniques tout comme des pistes de ski alpin, fruits notamment de « travaux de décapage de la terre, de terrassement, soutènement et drainage »⁶ ne prête pas à discussion (contrairement aux pistes de ski de fond dont la préparation et la mise en forme, par balisage et damage, sont souvent temporaires et limitées à la couche de neige à l'exclusion du terrain d'assiette⁷), le local est « distant de plusieurs dizaines de mètres de la piste de ski et des installations nécessaires à son fonctionnement » (point n° 4). Par cette expression, on peut, d'ailleurs, se demander si le tribunal n'a pas, implicitement, voulu écarter l'ancienne théorie de la domanialité publique par contagion⁸. Cette théorie étendait la domanialité à l'ensemble d'une parcelle affectée à un service public alors même que l'ouvrage constituant l'aménagement spécial n'en occupait qu'une faible partie et que le surplus de la parcelle n'en était pas l'accessoire utile⁹. Cette théorie avait été implicitement abandonnée dans l'affaire *commune de Val-d'Isère*¹⁰, avant que le Conseil d'État ne juge, expressément que « des parties clairement délimitées et dissociables d'une même parcelle peuvent relever, par application des règles régissant la domanialité publique, de régimes de domanialité différents »¹¹.

- 6 Poursuivant sur la recherche de qualification directe du local, est envisagée ensuite sa potentielle affectation à un service public du développement touristique dans la mesure où il est « exclusivement fréquenté par des skieurs » et qu'il « peut contribuer à l'accueil des touristes dans la station et est susceptible de concourir ainsi au développement de son attractivité » (point n° 5). En ce sens, la cour administrative d'appel de Nancy a pu reconnaître une telle affectation pour un chalet « situé en altitude à proximité de pistes de skis et de lieux de randonnées et ouvert aux divers usagers de la montagne »¹². Seulement, cette qualification est fortement circonstanciée puisque les juges nancéiens soulignent les importants travaux réalisés afin de doter le chalet des équipements et aménagements nécessaires à l'accueil du public et à la fourniture des prestations de restauration et d'hébergement, les obligations mises à la charge de l'exploitant et le contrôle exercé par la commune sur la gestion et les activités du chalet. Rien de tel pour le local objet du litige qui ne peut, dès lors, recevoir, par cette voie, la qualification domaniale publique défendue par la commune de Porté-Puymorens.
- 7 Toutefois, les théories subsidiaires de l'accessoire et de la domanialité publique globale peuvent être mobilisées pour qualifier de dépendances du domaine public des biens non directement affectés au service public.
- 8 En vertu de la première, pour intégrer le domaine public, le bien doit remplir la double condition de l'indissociabilité physique (solidarité physique) et fonctionnelle (utilité directe) avec une dépendance appartenant au domaine public. S'alignant sur la volonté de resserrement du domaine public, le Conseil d'État a, en effet, durci sa jurisprudence : d'alternatives, ces conditions sont devenues cumulatives pour les biens non soumis à l'article L. 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques¹³. En l'espèce, si le lien fonctionnel pouvait ne pas être exclu, l'appréciation du lien physique est tempérée par le critère de la divisibilité ou de la dissociabilité développé par la jurisprudence classique¹⁴. Cela permet au tribunal, à l'instar de la solution retenue dans l'affaire *Brasserie du théâtre*, de juger que « le local abritant le restaurant bénéficie d'un accès direct et autonome et est divisible des locaux » (point n° 6) ou encore qu'il est « dissociable des biens susceptibles de faire partie du domaine public de la commune » (point n° 7).

- 9 Quant à la théorie de la domanialité publique globale, elle « pousse à l'extrême la notion d'accessoire puisqu'elle consiste à reconnaître la domanialité publique à des ensembles immobiliers au motif qu'ils forment un tout » et peut permettre de « neutralis[er] le fait que certaines de ses parties disposent d'accès autonome »¹⁵. En effet, dans sa décision *régie municipale Espace Cauterets*, le Conseil d'État considère que :

« l'ensemble immobilier accueillant l'ancienne gare d'arrivée du téléphérique du domaine du Lys a été affecté au service public des remontées mécaniques et a fait l'objet d'un aménagement spécial ; que tous les locaux compris dans l'enceinte de cet ensemble immobilier, éléments d'une organisation d'ensemble contribuant à l'utilité générale de cet équipement, ont été incorporés dans le domaine public dont la régie municipale "Espace Cauterets" est le gestionnaire »¹⁶.

alors même que, comme le soulignait l'arrêt d'appel, le restaurant disposait de deux accès propres¹⁷. Outre que les juges du Palais-Royal n'ont pas entendu donner une portée particulière à cette décision *régie municipale Espace Cauterets* par son absence de publication au *Lebon* (y compris dans ses tables), la solution du jugement ici commenté se justifie par l'aménagement différent du bâtiment comprenant le local concerné. En effet, après avoir relevé que ce bâtiment « inclut notamment une salle hors-sac, des toilettes publiques et une billetterie liée à la pratique du ski sur le domaine communal » (point n° 6), le tribunal se garde de le qualifier expressément comme faisant partie du domaine public, préférant, avec prudence, juger qu'il s'agit de « locaux dont il est soutenu qu'ils sont affectés au service public » (point n° 6) ou de « biens susceptibles de faire partie du domaine public de la commune » (point n° 7).

- 10 Ainsi, la jurisprudence concernant les locaux liés à l'exploitation de pistes de ski souligne, s'il en était besoin, le caractère factuel et circonstancié de la qualification domaniale.

NOTES

- 1 V. not. CE, section, 28 avril 2014, n° 349420, *commune de Val-d'Isère* ; CE, 19 novembre 2014, n° 366276, *régie municipale Espace Cauterets*.
- 2 V. not. CAA Lyon, 10 octobre 2019, n° 17LY02627 et n° 19LY00270, *association Vent du Haut Forez*.
- 3 TA Montpellier, 8 janvier 2025, n° 2405642.
- 4 CE, 28 janvier 1970, *consorts Philip-Bingisser* ; art. L. 145-2 C. com.
- 5 CE, 3 octobre 2012, n° 353915, *commune de Port-Vendres*.
- 6 CE, section, 28 avril 2014, n° 349420, *préc.*
- 7 CAA Lyon, 10 octobre 2019, n° 17LY02627 et n° 19LY00270, *préc.*
- 8 CE, 19 juin 2006, n° 266263, CE, 28 avril 2014, n° 349420, CE, 6 mai 2015, n° 369152
- 9 CE, 19 juin 2006, n° 266263, *ville de Lyon*.
- 10 CE, 28 avril 2014, n° 349420, dont les faits peuvent être rapprochés de ceux du jugement commenté.
- 11 CE, 6 mai 2015, n° 369152, *commune de Saint-Brès*.
- 12 CAA Nancy, 22 décembre 2020, n° 18NC01803, *commune de Lamourra*.
- 13 CE, 26 janvier 2018, n° 409618, *société Var auto*.
- 14 CE, 24 janvier 1990, n° 101154, *Boulier* ; CE, 11 décembre 2008, n° 309260, *Perreau-Polier*.
- 15 Foulquier, Norbert, *Droit administratif des biens*, LexisNexis, 6^e éd., n° 139 et note de bas de page n° 137.
- 16 CE, 19 novembre 2014, n° 366276, *préc.*
- 17 CAA Bordeaux, 20 décembre 2012, n° 11BX03303.

INDEX

Rubriques

Domaine