

[DOMAINE PUBLIC] LOI N° 1.554 RELATIVE À L'INFORMATION DU CONSEIL NATIONAL PRÉALABLE À L'ALIÉNATION D'UN BIEN NÉCESSITANT SA DÉSAFFECTATION DU DOMAINE PUBLIC

Loi n° 1.554 du 14 décembre 2023.

Le domaine public de la Principauté

Les principes constitutionnels

Les principes gouvernant la domanialité publique sont fixés par le titre IV de la Constitution du 17 décembre 1962, laquelle pose notamment les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public :

- inaliénabilité : la cession de biens composant le domaine public est impossible.
- imprescriptibilité : une personne privée ne peut s'approprier un bien du domaine public du fait de son utilisation prolongée.

La consistance

Le Code civil (articles 432 et s.) et deux lois du 15 janvier 1930 (lois n° 124 et n° 125) précisent la consistance. Le domaine public comprend :

- les biens affectés à l'usage public, à un service public ou à un service d'utilité publique.
- et, généralement, toutes les portions du territoire de la Principauté qui ne sont pas susceptibles de propriété privée.

Le domaine public se divise en domaine public de l'État et en domaine public de la Commune.

La désaffectation d'un bien du domaine public

La désaffectation d'un bien du domaine public ne peut être prononcée que par une loi, laquelle fait entrer le bien désaffecté, selon le cas, dans le domaine privé de l'État ou de la Commune (article 33 al. 2 de la Constitution du 17 décembre 1962).

Le particularisme territorial de la Principauté rend fréquentes les lois de désaffectation, souvent indispensables pour la réalisation d'opérations immobilières ou d'aménagement public. 49 projets de lois de désaffectation ont ainsi été soumis au Conseil National sous l'empire de la Constitution de 1962 (Jean-Louis Grinda, Rapport sur le projet de loi n° 1069 - 4 décembre 2023, p. 1).

Cette fréquence a rendu nécessaire la mise en place d'un encadrement du vote des projets de lois de désaffectation et la fixation d'un cadre protecteur du domaine public et des finances de l'État. Tel est l'objet de la Loi n° 1.554 du 14 décembre 2023.

La protection du domaine public

Communication des “éléments” de l’opération

La Loi n° 1.554 consacre l’obligation pour le Gouvernement de transmettre au Conseil National certaines informations concernant :

- les éléments prévisionnels urbanistiques avec notamment un plan présentant l’emprise de l’opération immobilière projetée et un programme prévisionnel de la conduite des travaux.
- les éléments prévisionnels juridiques, économiques et financiers tels que la présentation du montage juridique et financier retenu ou les données financières permettant d’apprécier le bilan financier de l’opération.

Toute modification substantielle de l’opération immobilière ainsi que tout accord conclu par l’État aux fins de réalisation de l’opération doivent être communiqués par le Gouvernement au Conseil National.

Protection du secret des affaires

Lorsqu’une information est protégée au titre du secret des affaires et de la confidentialité requise dans le cadre des négociations menées par l’État ou la Commune relative au projet d’aliénation, celle-ci est communiquée au Conseil National suivant le régime de confidentialité des documents de travail prévu par le Règlement Intérieur du Conseil National.

La protection des finances publiques

Les clauses relatives aux contreparties

Les accords conclus par l’État aux fins de réalisation de l’opération pour laquelle une désaffectation est demandée doivent prévoir :

- une clause d’intéressement aux profits que génère l’opération lorsque ceux-ci excèdent les estimations initialement convenues.

Les profits réalisés par l’opérateur privé soit directement soit indirectement (par le biais de tiers) sur les reventes ou promesses de vente successives sur une durée de 7 ans à compter de la livraison des biens réalisés par l’opération doivent faire l’objet d’un partage entre l’État ou la Commune et cet opérateur. Ce partage ne saurait être inférieur à 50 % au bénéfice de l’État ou de la Commune.

- une clause fixant le montant de la contrepartie pécuniaire revenant à l'État, ses modalités de détermination, ainsi que l'éventuel échéancier de paiement.
- une clause déterminant les contreparties autres que pécuniaires et les modalités de détermination de leur valeur.

La contrepartie pécuniaire revenant à l'État doit faire l'objet d'une inscription budgétaire dans le projet de loi de budget selon l'échéancier de paiement communiqué.

Les équipes de Zabaldano Avocats restent à votre disposition pour répondre à l'ensemble de vos interrogations.