

TABLEAU COMPARATIF DES TITRES D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC

	AOT NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	AOT CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	BEA DE VALORISATION	BEA LOGEMENT
SOURCE	Articles L. 2122-1 et suivants du CG3P	Articles L. 2122-6 et suivants du CG3P Articles L. 1311-5 et suivants du CGCT	Articles L. 1311-2 et suivants et R. 1311-1 du CGCT	Article L. 2341-1 du CG3P	Loi n° 2009-179 du 17 février 2009, article 7
DUREE	L'occupation du domaine public ne peut être que temporaire. En pratique, sa durée est fonction de la durée d'amortissement des constructions réalisées par l'occupant.	La durée de l'AOT est fixée en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder 70 ans.	La durée d'un BEA varie entre 18 et 99 ans.	La durée d'un BEA varie entre 18 et 99 ans.	La durée d'un BEA varie entre 18 et 99 ans.
DOMAINE PUBLIC OCCUPE	Indifférent.	Domaine public artificiel.	Domaine public non soumis à contravention de voirie et domaine privé.	Indifférent mais également sur le domaine privé.	Domaine public non soumis à contravention de voirie et domaine privé.
OBJET DU CONTRAT	Permet un usage privatif d'une dépendance du domaine public pour l'exercice d'une activité privée compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale.	La délivrance d'une AOT constitutive de droits réels n'est possible qu'à la condition que le bénéficiaire de l'autorisation procède à la réalisation de travaux. Etant ici précisé que les travaux permettant la délivrance de droits réels au titulaire de l'autorisation sont ceux qui sont nécessaires pour réaliser les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier indispensables à l'exercice de l'activité que son titre l'autorise à exercer. Sont également susceptibles de permettre la délivrance d'un AOT constitutive de droits réels des travaux ou constructions réhabilitant, étendant ou modifiant de façon substantielle les ouvrages constructions et installations existants.	Une collectivité territoriale ne peut conclure un BEA qu'en vue : 1. soit de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de ladite collectivité ; 2. soit de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public.	Un bien immobilier appartenant à l'un des bailleurs visés à l'article L. 2341-1 du CG3P (cf. infra) peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de sa restauration, de sa réparation ou de sa mise en valeur.	Un bien immobilier appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics peut faire l'objet d'un bail emphytéotique en vue de la réalisation de logements sociaux.

	AOT NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	AOT CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	BEA DE VALORISATION	BEA LOGEMENT
CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES	<p>Propriétaire : Etat et ses établissements publics, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p> <p>Occupant : Toute personne publique ou privée (morale ou physique).</p>	<p>Propriétaire : Etat et ses établissements publics, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p> <p>Occupant : Toute personne publique ou privée (morale ou physique) Pas d'automaticité du droit réel lorsque les constructions à réaliser seront affectées au service public : donc, en principe, pas d'automaticité quand l'occupant est une personne publique.</p>	<p>Bailleur : Collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p> <p>Preneur : Toute personne publique ou privée (morale ou physique).</p>	<p>Bailleur : Etat ou certains établissements publics relevant du réseau des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers et de l'artisanat ou des chambres d'agriculture.</p> <p>Preneur : Toute personne publique ou privée (morale ou physique).</p>	<p>Bailleur : Etat et ses établissements publics.</p> <p>Preneur : Personne publique ou privée ayant vocation à réaliser des logements sociaux.</p>
MISE EN CONCURRENCE	<p>Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, l'article L. 2122-1 du CG3P dispose que : <i>"lorsque le titre permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester"</i>.</p> <p>Une procédure allégée, sous la forme d'une procédure de publicité préalable permettant la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution, est prévue pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations de courte durée délivrées quotidiennement par des personnes publiques (manifestations artistiques et culturelles, manifestations d'intérêt local, privatisations temporaires de locaux...), - Les utilisations pour lesquelles le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice d'une activité donnée est suffisant par rapport à la demande, - Lorsque l'autorisation d'occupation sera la résultante d'une initiative privée. <p>Cette procédure de sélection ne s'impose pas lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cette délivrance s'inscrit dans une opération qui donne déjà lieu à une procédure de sélection de même nature, - le titre d'occupation est conféré par un contrat de la commande publique ou que sa délivrance s'inscrit dans le cadre d'un montage contractuel ayant, au préalable, donné lieu à une procédure de sélection ; - l'urgence le justifie. La durée du titre ne peut alors excéder un an ; - le titre a pour seul objet de prolonger une autorisation existante sous certaines conditions ; - l'organisation de la procédure qu'il prévoit s'avère impossible ou non justifiée. Dans ce cas, l'autorité compétente rend publique les considérations de droit et de fait l'ayant conduite à ne pas mettre en œuvre la procédure de sélection de principe. <p>Dans le cas où une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, les conditions de l'occupation du domaine</p>				

	AOT NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	AOT CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	BEA DE VALORISATION	BEA LOGEMENT
<p style="text-align: center;">NATURE DU DROIT CONFERE</p>	<p>Une AOT non constitutive de droits réels peut revêtir la forme soit d'un acte unilatéral, soit d'un contrat, étant ici précisé que ces deux catégories d'actes obéissent sur certains points à un régime juridique différent.</p> <p>Lorsque l'AOT n'a pas été accordée en vue de répondre aux besoins du service public auquel le domaine est affecté, l'occupant est, sauf prescription contraire de son titre, propriétaire des installations superficielles qu'il a édifiées ou acquises sur le domaine public et ce, pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation.</p> <p>A noter également que le Conseil d'Etat a admis que le gestionnaire du domaine est en droit de modifier unilatéralement les conditions financières d'une convention d'occupation du domaine public lorsque cette modification intervient pour prendre en compte un fait intervenu postérieurement à la conclusion du contrat (<u>CE 5 mai 2010, Bernard, n° 301420</u>).</p>	<p>Une AOT constitutive de droits réels peut revêtir la forme soit d'un acte unilatéral, soit d'un contrat, étant ici précisé que ces deux catégories d'actes obéissent à un régime juridique identique.</p> <p>De manière traditionnelle, il était considéré que l'AOT confère à son titulaire un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise. On observera que lorsque les ouvrages, constructions et installations concernés sont nécessaires à la continuité du service public, l'occupant ne peut être titulaire de droits réels que si le maître du domaine y consent expressément. Le Conseil d'Etat est toutefois venu préciser que le droit réel dont bénéficie le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine de l'Etat, ne porte pas uniquement sur les ouvrages, constructions et installations que réalise le preneur mais inclut le terrain d'assiette de ces constructions (<u>CE 11 mai 2016, Communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, n° 390118</u>)</p> <p>L'attribution de droits réels permet au titulaire de l'autorisation d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.</p> <p>La réalisation des ouvrages, constructions et installations peut également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.</p>	<p>Contrairement à l'AOT constitutive de droits réels, la conclusion d'un BEA n'est pas soumise à l'engagement du preneur d'effectuer des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages, de constructions et d'installations de caractère immobilier ou des travaux étendant ou modifiant de façon substantielle les ouvrages, constructions et installations existants.</p> <p>Ce BEA confère à son titulaire un droit réel sur la dépendance domaniale qu'il occupe, droit réel en vertu duquel le preneur est propriétaire des ouvrages qu'il réalise et ce, pendant toute la durée de l'emphytéose.</p> <p>Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque toutefois sous certaines conditions concernant la constitution de la garantie et la mise en œuvre de celle-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'hypothèque ne peut être constituée que pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué ; - le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale bailleusesse ; - le montant de l'emprunt garanti par l'hypothèque doit respecter le droit des aides publiques locales. <p>Les constructions réalisées dans le cadre du BEA peuvent également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.</p>	<p>Contrairement à l'AOT constitutive de droits réels, la conclusion d'un BEA n'est pas soumise à l'engagement du preneur d'effectuer des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages, de constructions et d'installations de caractère immobilier ou des travaux étendant ou modifiant de façon substantielle les ouvrages, constructions et installations existants.</p> <p>Ce BEA confère à son titulaire un droit réel sur la dépendance domaniale qu'il occupe, droit réel en vertu duquel le preneur est propriétaire des ouvrages qu'il réalise et ce, pendant toute la durée de l'emphytéose.</p> <p>Le droit réel conféré au preneur ainsi que les ouvrages dont il est propriétaire peuvent être hypothéqués en vue de garantir les emprunts contractés pour financer la réalisation des obligations qu'il tient du bail.</p> <p>Les constructions réalisées dans le cadre du BEA peuvent également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.</p> <p>Le contrat peut prévoir l'obligation pour le preneur de se libérer du paiement de la redevance d'occupation d'avance, pour tout ou partie de la durée du bail.</p>	<p>Droit réel sur la dépendance domaniale occupée, avec obligation soit de réaliser des ouvrages, soit d'entreprendre des travaux pour améliorer les ouvrages existants sur le domaine loué.</p> <p>Le droit réel conféré au preneur ainsi que les ouvrages dont il est propriétaire peuvent être hypothéqués en vue de garantir les emprunts contractés pour financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le domaine).</p> <p>Les constructions réalisées dans le cadre du BEA peuvent également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.</p> <p>Les constructions réalisées dans le cadre du BEA peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail (rien n'est prévu sur les clauses de ces contrats).</p>

	AOT NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	AOT CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	BEA DE VALORISATION	BEA LOGEMENT
CONTROLE DE LA DESTINATION	L'activité exercée par l'occupant peut être de nature publique ou privée. Toutefois, celle-ci doit être au moins compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale. Il convient de souligner que l'AOT non constitutive de droits réels est un titre d'occupation qui offre toute latitude à la personne publique pour contrôler et limiter l'utilisation de son bien.	L'activité exercée par l'occupant peut être de nature publique ou privée. Toutefois, celle-ci doit être au moins compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale. Il convient de souligner que l'AOT constitutive de droits réels est un titre d'occupation qui offre toute latitude à la personne publique pour contrôler et limiter l'utilisation de son bien. Pour les collectivités territoriales, les AOT constitutives de droit réel ne peuvent être délivrées qu'en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.	La destination peut être imposée du fait même de l'objet légal du BEA. Une collectivité territoriale ne peut ainsi conclure un BEA qu'en vue : 1. soit de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de ladite collectivité ; 2. soit de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public. Etant précisé que l'association culturelle s'entend d'une association satisfaisant aux prescriptions du titre IV de la loi du 9 décembre 1905 (<u>CE 10 février 2017, Ville de Paris, n° 395433</u>)	L'activité exercée par l'occupant peut être de nature publique ou privée. Toutefois, celle-ci doit être au moins compatible avec l'affectation de la dépendance domaniale. Etant ici précisé qu'en toute hypothèse, le BEA ne peut être conclu qu'en vue de la restauration, de la réparation ou de la mise en valeur d'un bien immobilier. Le texte de l'article L. 2341-1 du CG3P impose par ailleurs que le contrat de bail précise les modalités selon lesquelles la personne publique propriétaire contrôle l'activité exercée par le preneur dans les locaux mis à sa disposition.	Un tel BEA ne peut être conclu qu'en vue de la réalisation de logements sociaux.
CESSION	Une AOT est délivrée à titre strictement personnel et présente un caractère <i>intuitu personae</i> . Il en résulte que le titulaire d'une autorisation ne peut pas céder son titre « <i>en l'absence de texte contraire ou de prescription prévue par le titre</i> » (<u>CE 10 janvier 2011, n° 323831</u>).	Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés qu'à une personne agréée par le maître du domaine dans les conditions des <u>articles R. 2122-19 et suivants du CG3P</u> .	Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.	Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés qu'à une personne expressément agréée par le maître du domaine.	Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la personne publique, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation des logements sociaux.
		Les droits résultant de l'autorisation ou du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose (<u>art. L. 1311-3, L. 2122-7 et L. 2341-1 du CG3P</u>).			

	AOT NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	AOT CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	BEA DE VALORISATION	BEA LOGEMENT
FIN ANTICIPLEE	<p>L'AOT présente un caractère précaire et révocable de sorte que le maître du domaine peut à tout moment décider d'y mettre fin ou bien encore en refuser le renouvellement.</p> <p>En l'absence de stipulation contraire du contrat, le titulaire d'une convention d'occupation du domaine public a le droit d'être indemnisé du préjudice résultant pour lui de la résiliation pour motif d'intérêt général et avant terme de son titre d'occupation. En l'état actuel de la jurisprudence, le juge administratif n'a pas expressément étendu le bénéfice d'un tel droit à indemnisation au profit du titulaire d'une autorisation unilatérale d'occupation domaniale.</p>	<p>L'AOT peut être retirée avant terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit pour inexécution des clauses et conditions, - soit, en toute circonstance, sous réserve de l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée de l'occupant. 	<p>Les textes spécifiques au BEA ne prévoient rien sur ce point.</p> <p>Toutefois, les règles générales de l'occupation du domaine public prévoient le caractère précaire et révocable des autorisations d'occupation.</p> <p>Rien n'est prévu en matière d'indemnisation mais conformément à la jurisprudence, le preneur pourra prétendre à être indemnisé du préjudice direct et certain qu'il subit du fait de la résiliation avant terme de son contrat d'occupation.</p>	<p>La résiliation pour motif d'intérêt général du BEA semble possible en application du principe de précarité qui s'attache aux titres d'occupation du domaine public.</p> <p>En pareil cas, conformément à la jurisprudence, le preneur pourra prétendre à être indemnisé du préjudice direct et certain qu'il subit du fait de la résiliation avant terme de son contrat d'occupation.</p>	<p>La résiliation pour motif d'intérêt général du BEA semble possible en application du principe de précarité qui s'attache aux titres d'occupation du domaine public.</p> <p>En pareil cas, conformément à la jurisprudence, le preneur pourra prétendre à être indemnisé du préjudice direct et certain qu'il subit du fait de la résiliation avant terme de son contrat d'occupation.</p>
VALORISATION FINANCIERE	<p>En principe, toute occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. <u>L'article L.2125-3 du CG3P</u> précise que « <i>La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.</i> ». Pour les modalités de calcul, les références à la valeur locative du bien et au chiffre d'affaires de l'occupant ont été retenus (<u>CE avis, 28 mars 1997, n° 360333</u>).</p> <p>La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement.</p> <p>Toutefois, le bénéficiaire peut, à raison du montant et du mode de détermination de la redevance :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être admis à se libérer par le versement d'acomptes ; - être tenu de se libérer par le versement de la redevance due soit pour toute la durée de l'autorisation si cette durée n'excède pas cinq ans, soit pour une période quinquennale dans le cas contraire (article L. 2125-4 du CG3P). <p>Par exception, l'article L2125-1 prévoit que l'occupation ou l'utilisation peut être délivrée gratuitement lorsqu'elle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ; - contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ; - contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'Etat chargés de la paix, de la sécurité et de l'ordre publics ou du contrôle aux frontières dans les aéroports, les ports et les gares ; - permet l'exécution de travaux relatifs à une infrastructure de transport public ferroviaire ou guidé. - est délivrée aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général. 				
	<p>L'absence de droits réels impacte négativement les possibilités de valorisation financière de ce type d'autorisation d'occupation du domaine public.</p>	<p>L'importance des droits d'occupation conférés au preneur dans le cadre d'une AOT constitutive de droits réels ou d'un BEA autorise la fixation d'une redevance d'occupation substantielle au profit du propriétaire de la dépendance occupée.</p>			

	AOT NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	AOT CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF	BEA DE VALORISATION	BEA LOGEMENT
FISCALITE DE L'ACTE (TPF ET CSI)	L'AOT non constitutive de droits réels n'étant pas un acte soumis à publicité foncière, il n'y a donc pas de fiscalité liée à l'acte en lui-même.	<p>L'AOT constitutive de droits réels et le BEA sont soumis à publicité foncière (<i>art. 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière</i>).</p> <p>A ce titre, deux droits sont dus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taxe de publicité foncière : 125 € (<i>art. 1048 ter du CGI</i>). - CSI : 15 € (<i>art. 881 C 15° du CGI</i>) 			<p>A ce titre, deux droits sont dus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taxe de publicité foncière : 0,70 % calculé : * soit sur la base du montant de la redevance, cumulé sur toute la durée du BEA, et augmenté des charges imposées au preneur, * soit sur la valeur locative des biens si cette valeur est supérieure à la redevance augmentée des charges (<i>article 689 et 742 du CGI</i>). - CSI : 0,10% calculé sur la base des sommes énoncées ou la valeur estimée par les parties dans l'acte, étant précisé que ces valeurs ne peuvent être inférieures à celles servant de base au calcul de la TPF (<i>article 881 K du CGI</i>).
APPRECIATION GENERALE	<p>Qu'elle soit unilatérale ou contractuelle, l'AOT non constitutive de droits réels est le titre d'occupation qui incarne le mieux la précarité de la situation de l'occupant du domaine public.</p> <p>Il faut souligner que ce type de titre d'occupation ne paraît pas adapté aux opérations nécessitant la réalisation de travaux importants. En effet, en l'absence de droits réels et donc de garanties bancaires, le preneur pourra difficilement trouver les financements nécessaires à l'exécution de son projet immobilier.</p>	<p>Lorsque la mise à disposition de la dépendance domaniale s'accompagne de la réalisation d'un important programme de travaux, l'AOT constitutive de droits réels apparaît comme étant un outil juridique particulièrement bien adapté.</p> <p>La délivrance d'un tel titre d'occupation est en revanche exclue en l'absence d'édification de construction ou de travaux de réhabilitation lourds.</p>		<p>Le BEA offre l'avantage de conférer à son titulaire des droits réels sur le bien mis à sa disposition tout en permettant à la personne publique propriétaire de contrôler la destination des locaux ainsi que la cession des droits réels et ce, sans qu'il soit besoin que le preneur s'engage à édifier des constructions ou à réaliser des travaux de réhabilitation lourde.</p> <p>La possibilité de conclure ce type de baux tant sur le domaine public que sur le domaine privé est également un atout. A noter que le BEA de valorisation de l'Etat est à cet égard particulièrement intéressant puisqu'il permet de construire un régime à la carte sur le domaine privé en choisissant parmi les clauses obligatoires sur le domaine public celles qui paraissent adaptées au projet considéré.</p>	