

# L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS IMMOBILIERS



OFFICE M2R NOTAIRES & ASSOCIÉS

**Clément DUPONT**

Responsable du Service Droit Immobilier  
des Personnes Publiques

Peu connue de la pratique notariale, car s'opposant aux réflexes privatistes et faisant souvent l'objet d'un acte authentique en la forme administrative, l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels immobiliers (AOT.CdR) est pourtant un outil juridique intéressant à maîtriser et qui peut s'avérer utile aux personnes publiques qui souhaitent valoriser leur patrimoine immobilier.

## Une autorisation que seules les personnes publiques peuvent délivrer

Codifiée aux articles L. 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L. 2122-6 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), l'AOT.CdR ne peut être délivrée que sur le domaine public dans le strict cadre des compétences des personnes publiques qui la consentent.

Et outre le fait qu'elle ne peut pas être consentie par une personne privée, elle ne peut pas non plus l'être sur le domaine privé d'une personne publique contrairement au Bail Emphytéotique Administratif (BEA).

## Qui peut en bénéficier ?

L'AOT.CdR peut être consentie soit à une personne privée soit à une personne publique. Mais sa délivrance n'est possible qu'à la condition que son bénéficiaire procède à la réalisation de travaux d'investissements sur le domaine public occupé, c'est-à-dire la construction et/ou la réhabilitation lourde d'ouvrages.

## La nature des droits conférés

L'AOT.CdR confère à son bénéficiaire des droits réels immobiliers non seulement sur les ouvrages/constructions qu'il va réaliser, mais également sur le terrain d'assiette qui va les supporter.

L'attribution de droits réels lui permet de recourir à l'hypothèque pour garantir ses emprunts en vue de financer son projet mais uniquement dans la limite de cet investissement.

L'AOT.CdR confère ainsi à son titulaire les prérogatives et obligations du propriétaires.

A ce titre, l'AOT.CdR doit faire l'objet d'une publication au fichier immobilier. Un droit fixe de 125 Euros et une contribution de sécurité immobilière de 15 Euros sont dus.

## Les particularités

Pour une collectivité territoriale, l'AOT.CdR ne peut être délivrée qu'en vue de l'accomplissement, pour le compte de ladite 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 durée d'une AOT.CdR ne peut excéder 70 ans, qu'elle soit délivrée par l'Etat ou par une collectivité territoriale. Aucune durée minimale n'est imposée par les textes, contrairement au Bail Emphytéotique Administratif ou au bail emphytéotique de droit privé.

Comme toute occupation du domaine public, l'AOT.CdR ne peut être délivrée qu'à la condition que l'occupation consentie soit compatible avec le domaine public mis à disposition.

Elle ne peut être cédée qu'après agrément de l'autorité compétente, c'est-à-dire du gestionnaire du domaine concerné (qui peut être une autre personne publique que le propriétaire dans le cadre d'un transfert de compétences).

Au terme de l'AOT.CdR, le bénéficiaire est en principe tenu de démolir, à ses frais exclusifs, les ouvrages et constructions édifiés, sauf renonciation expresse de l'autorité compétente.

S'agissant d'une occupation du domaine public, la personne publique qui a consenti l'AOT.CdR peut la retirer à tout moment pour motif d'intérêt général. Dans ce cas, il convient de préciser les modalités financières d'une telle fin anticipée.

## Une mise en concurrence encadrée

L'ordonnance numéro 2017-562 du 19 avril 2017 en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 a introduit l'article L. 2122-1-1 du CG3P.

Ce texte dispose notamment que lorsque le titre d'occupation « 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 ».

Un véritable cahier des charges, comparable à un marché public, doit alors être organisé par la personne publique et les critères de sélection du candidat retenu doivent être clairement définis à l'avance.

Pour les occupations autres que pour motif économique telles que les manifestations culturelles ou les occupations de locaux par le tissu associatif à but non lucratif, une simple procédure de publicité préalable est requise. Il en est de même pour ce qui concerne les occupations pour lesquelles le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice d'une activité donnée est suffisant par rapport à la demande, ou lorsque celles-ci découlent d'une initiative privée.

Cette publicité peut prendre la forme d'une publication dans un journal d'annonces légales, sur le site Internet de la personne publique ou relayée sur les réseaux sociaux.

Néanmoins, la mise en concurrence et la publicité préalable ne s'applique pas dans plusieurs cas énumérés à l'article L. 2122-1-2 du CG3P.

Lorsque la mise à disposition du domaine public s'accompagne de la réalisation d'un programme de travaux importants, alors l'AOT.CdR apparaît comme étant un outil juridique particulièrement bien adapté à la valorisation du patrimoine des personnes publiques.