



Tableau de synthèse – Titres d’occupation privative du domaine public des personnes publiques / Projets EnR

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
Articles de référence	-	Article L. 1311-5 et suivants du CGCT Article L. 2122-1 et suivants du CG3P	Articles L. 1311-2 et suivants du CGCT	Article L. 2341-1 CB3P
Durée	<p><i>Selon les nouvelles dispositions de l’article L.2122-2 du CG3P, la durée du titre ne doit pas être de nature à « restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l’amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi ».</i></p> <p>Le lien créé entre l’importance des investissements et la notion de rémunération équitable et suffisante des capitaux investis par le titulaire du titre consacre une dimension économique primordiale dans l’approche domaniale de la mise en concurrence.</p> <p>Compte tenu de la diversité des titres d’occupation pouvant être concernés (d’une simple AOT à un BEA ou une concession domaniale de longue durée éventuellement assortie de droits réels), la référence aux limites légales (99 ans pour les BEA) est évidemment nécessaire. Mais cette nouvelle disposition sur la durée dont l’approche est certes plus économique que concurrentielle se trouve néanmoins consacrée dans un texte qui trouve ses racines dans le principe de transparence. L’approche économique du titre ne doit donc pas exclure l’approche concurrentielle de son économie.</p> <p><u>Concrètement</u>, à l’instar des évolutions jurisprudentielles concernant la durée des délégations de service public, et alors même que la durée d’un BEA (entre 18 et 99 ans) ne semblait relever que de la libre négociation entre les parties, désormais, l’utilisation de la durée maximale légalement autorisée d’un titre ne devra pas faire l’économie de la démonstration de sa pertinence, ouvrant ainsi le champ du contrôle du juge sur la durée retenue.</p> <p>Et les rédacteurs d’actes de ce type devront veiller à alerter sur la motivation de la durée, surtout d’ailleurs pour les titres exonérés de mise en concurrence, l’exonération perpétuelle (99 ans) nécessitant sûrement quelques explications dans la temporalité d’un recours dans les délais...</p> <p>Car les dispositions générales (sous réserve de dispositions spéciales) concernent bien tous les titres d’occupation de l’article L.2122-1 du CG3P, soumis ou non aux obligations de mise en concurrence.</p> <p>Enfin, la question d’une durée minimale pour assurer l’amortissement et la rémunération équitable et suffisante doit être également posée, notamment suite aux avis parfois surprenant de certaines Chambres Régionales des Comptes considérant des durées d’occupation « trop longues » (passage notamment d’une durée initiale de 12 ans à 5 ans), conduisant exactement à l’effet inverse de celui souhaité, en particulier favorisant les titulaires sortants ayant déjà commencé à amortir des investissements recyclés dans la nouvelle autorisation sollicitée, au détriment de certains entrants prenant un risque économique considérable sur une durée de concession domaniale trop courte.</p> <p>En tout état de cause, une durée insuffisante proposée dans le cadre d’une mise en concurrence pour le renouvellement d’anciennes autorisations d’occupation pourra devenir un moyen sérieux étayé sur les nouvelles dispositions du CG3P de nature à démontrer le caractère faussé des conditions de mise en concurrence.</p>			

	AOT non constitutive de droits réels		AOT constitutive de droits réels		BEA		BEA de Valorisation	
Conditions relatives au domaine public occupé	Indifférent		Domaine public artificiel		Domaine public non soumis à contravention de voirie et domaine privé		Indifférent, possible également sur le domaine privé des personnes publiques	
Conditions relatives aux parties	<p><u>Propriétaire :</u> État et ses établissements publics, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p>	<p><u>Occupant :</u> Toute personne publique ou privée (morale ou physique).</p>	<p><u>Propriétaire :</u> État et ses établissements publics, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p>	<p><u>Occupant :</u> Toute personne publique ou privée (morale ou physique) Pas d'automatisme du droit réel lorsque les constructions à réaliser seront affectées au service public : donc, en principe, pas d'automatisme quand l'occupant est une personne publique.</p>	<p><u>Bailleur :</u> Collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p>	<p><u>Preneur :</u> Toute personne publique ou privée (morale ou physique).</p>	<p><u>Bailleur :</u> État ou un établissement public mentionné au onzième alinéa de l'article L. 710-1 du code de commerce, au premier alinéa de l'article 5-1 du code de l'artisanat ou à l'article L. 510-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>	<p><u>Preneur :</u> Toute personne publique ou privée (morale ou physique).</p>
Mise en concurrence	<p><u>CONDITIONS DE LA MISE EN CONCURRENCE</u></p> <p>Assez classiquement, à l'instar des procédures « adaptées » dans la commande publique, il appartient à l'autorité propriétaire d'organiser « 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 » (art. L.2122-1-1 CG3P).</p> <p>Les conditions de mise en œuvre de cette concurrence peuvent toutefois être très « allégées » pour les autorisations « de courte durée » ou lorsque « le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité ». Dans cette hypothèse, l'autorité compétente pourra se contenter d'une « publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution ».</p> <p>L'équivalent de l'offre spontanée (manifestation d'intérêt spontanée pour une occupation privative), pourtant non reconnue dans la commande publique au sein des ordonnances « Marchés publics » et « Concessions », est paradoxalement admise pour la gestion domaniale à condition que l'autorité compétence s'assure « au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente ». De sorte que pour un projet d'un opérateur intéressé par une autorisation d'occupation du domaine public (mais peut être à terme plus largement si les conditions posées par la jurisprudence européenne sont remplies), les mêmes problématiques que pour le sourcing se poseront aux personnes publiques, à savoir d'être en mesure d'organiser une procédure de mise en concurrence qui ne serait pas de nature à privilégier l'initiateur de la démarche...</p>							

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
	<p><u>LES EXCEPTIONS À LA MISE EN CONCURRENCE</u></p> <p>À tout principe, ses exceptions, dont il faut dresser l'inventaire. Si la rédaction de l'ordonnance du 19 avril 2017 semble distinguer deux types exceptions, d'une part les titres d'occupation ou d'utilisation « exclus » (Art. L. 2122-1-2 du CG3P), d'autre part les titres pouvant être délivré à l'amiable (Art. L. 2122-1-3 du CG3P), il ne semble pas y avoir de différence de nature entre ces deux dispositions.</p> <p>En conséquence, ne sont pas soumis à procédure et/ou publicité préalable, les titres délivrés dans certains cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exception de mise en concurrence intégrée : dès lors que l'attribution du titre d'occupation est intégrée dans une procédure plus large et bien entendu, dans le cadre d'une mise en concurrence d'un marché public ou d'une concession, la dispense de mise en concurrence spécifique du titre d'occupation est évidente (art. L.2122-1-2, 1° et 2°). • L'urgence, classiquement à motiver, justifie une dispense pour une durée toutefois limitée à un an. • L'exception de prolongation et d'heureux dénouement : sans que cela ne puisse évidemment dépasser la durée maximale (au demeurant non fixée) prévue à l'article L.2122-2 du CG3P et sans préjudice de l'application des cas d'ouverture pouvant justifier une attribution « à l'amiable » de gré à gré : les conditions d'une telle prolongation ne sont pas davantage détaillées, ce qui conduira à prendre en compte les notions habituelles de bouleversement de l'économie générale du titre initial, notamment en terme d'augmentation de durée, ou encore de changement d'objet et de nature (changement d'affectation de l'occupation par exemple) ou encore, d'envisager les clauses de réexamen qui désormais permettent d'anticiper les modifications contractuelles en matière de marchés publics (Décret marchés publics, art. 139 et Décret Concessions, art. 36). • La délivrance « à l'amiable » de gré à gré justifiée par : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'exclusivité reconnue à une personne d'occuper le domaine : ce qui, en matière de domaine public, peut être rare mais lié à des droits d'exclusivité légalement reconnus, mais probablement pas conventionnellement ; ○ Le contrôle analogue sur une personne publique ou étroit sur une personne privée : à considérer comme l'exception de mise en concurrence comparable à l'exception « in house » applicable en matière de commande publique ; ○ L'infructuosité d'une première mise en concurrence, à l'instar, là encore, des conditions d'une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence en matière de commande publique. • Des motifs particuliers : « <i>lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'exercice de l'activité économique projetée</i> », comparable aux fameuses « <i>raisons techniques</i> » des contrats publics négociés sans mise en concurrence et sans publicité ; • Et enfin, des raisons d'autorité et de sécurité publique. <p>Toutes les exceptions de mise en concurrence doivent faire l'objet d'un avis de publicité indiquant les motifs de droit et de fait justifiant l'absence de mise en concurrence, à l'instar du mécanisme bien connu en matière de commande publique concernant les exceptions de mise en concurrence ou les conditions de modifications particulières par voie d'avenant aux marchés ou concessions.</p> <p><u>LES SANCTIONS DU NON-RESPECT D'UNE « COMMANDE PUBLIQUE DOMANIALE »</u></p> <p>Désormais encadrée par une procédure de mise en concurrence, restera la question essentielle de la mise en œuvre des sanctions en cas de non-respect, par l'autorité gestionnaire, de ses obligations de publicité et de mise en concurrence imposées par les nouvelles dispositions du CG3P issues de l'ordonnance du 19 avril 2017.</p> <p>Il était d'ores et déjà admis la possibilité, pour un opérateur évincé d'une procédure de sélection facultativement mise en œuvre par une autorité gestionnaire, d'introduire un recours de pleine juridiction en contestation de la validité du contrat (CE, Ass., 16 juillet 2007, Société Tropic Travaux Signalisation, n° 291545 ; CE Ass, 4 avril 2014, Département de Tarn-et-Garonne, n° 358994), le Conseil d'État ayant récemment posé la règle selon laquelle tout tiers à une convention d'occupation du domaine public et qui est susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses, peut introduire un recours en contestation de la validité de la convention devant le juge du contrat (CE 2 décembre 2015, Ecole centrale de Lyon, req. n° 386979).</p>			

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
	<p>Pour autant, et aussi contestable cette position soit-elle dès lors qu'un gestionnaire du domaine public se soumet volontairement à une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable, le juge administratif maintient actuellement sa position selon laquelle une convention d'occupation du domaine public est insusceptible de faire l'objet d'un référé précontractuel (et a fortiori donc d'un référé contractuel) alors même qu'elle a été passée selon une procédure de publicité et de mise en concurrence (CE, 10 mars 2006, Sté Unibail Management, req. n° 284802).</p> <p>Cette position étant en partie justifiée par la rédaction même de l'article L.551-1 du Code de justice administrative, cantonnant le champ d'application du référé précontractuel aux contrats de la commande publique en faisant état des « <i>contrats administratifs ayant pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures ou la prestation de services, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, la délégation d'un service public ou la sélection d'un actionnaire opérateur économique d'une société d'économie mixte à opération unique</i> ».</p> <p>Si les conventions d'occupation du domaine public, en vue d'une exploitation économique, sont désormais soumises à des obligations de publicité et de mise en concurrence, elles n'en deviennent pas pourtant, par principe, et sauf évidemment si leur contenu justifie leur requalification en marché ou concession, des contrats de la commande publique puisqu'elles correspondent plus à une logique d'offre et de valorisation du domaine, qu'à une logique d'achat et de réponse à un besoin public.</p> <p>À l'instar de la position tenue par le Conseil d'Etat en 2006 dans l'arrêt « Sté Unibail Management », aujourd'hui encore plus contestable que la procédure de publicité et de mise en concurrence des titres d'occupation ou d'utilisation domaniales est désormais obligatoire comme un contrat de la commande publique, la rédaction de l'article L.551-1 du Code de justice administrative fera toujours obstacle à l'utilisation du référé précontractuel pour contester son éviction, aussi illégale soit-elle.</p> <p>Peut-être aurait-il été judicieux, par la même ordonnance, de modifier également et parallèlement les dispositions des articles L. 551-1 et suivants dudit code pour permettre aux opérateurs économiques de solliciter l'annulation de la procédure avant la signature du contrat. À moins bien entendu qu'à l'aune de ces nouvelles dispositions concernant la mise en concurrence de l'occupation domaniale, le juge procède, par création prétorienne, à l'extension du champ d'application des dispositions de contestation des contrats de la commande publique, ce qu'il s'est jusqu'à présent toujours refusé à faire.</p> <p>À l'inverse toutefois, n'étant pas des contrats de la commande publique au sens strict, ces conventions auront a priori l'avantage, malgré les obligations de publicité et de mise en concurrence qui s'imposent désormais, d'être exclues du champ d'application du délit de favoritisme prévu par l'article 432-14 du Code pénal qui, sous l'égide du principe d'interprétation stricte de la loi pénale, ne sanctionne que les actes contraires « aux dispositions législatives ou réglementaires ayant pour objet de garantir la liberté d'accès et l'égalité des candidats dans les marchés publics et les contrats de concession ».</p>			
Nature du droit conféré	<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>À noter également que, dans son arrêt Bernard du 5 mai 2010, le Conseil d'État a admis que le gestionnaire du domaine est en droit de modifier unilatéralement les conditions</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>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. Étant ici précisé que les travaux permettant la délivrance de droits réels au titulaire de l'autorisation sont ceux qui sont nécessaires pour</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. Ce BEA confère à son titulaire un droit réel sur la dépendance domaniale qu'il occupe, droit</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>

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
	<p>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.</p>	<p>réaliser les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier indispensables à l'exercice de l'activité que son titre l'autorise à exercer.</p> <p>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.</p> <p>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.</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.</p>	<p>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 bailleesse - 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.</p> <p>Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.</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>

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
Contrôle de la destination	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Un BEA du CGCT ne peut être consenti que pour satisfaire l'un des buts suivants :</p> <p>1) 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.</p> <p>2) Mais aussi, à l'exception des opérations réalisées en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public, en vue de la restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur du bien.</p> <p>3) Cas particuliers : → En vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public → En vue de la réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation → Jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins de la justice, de la police nationale ou de la gendarmerie nationale ainsi que d'un établissement public de santé ou d'une structure de coopération sanitaire dotée de la personnalité morale publique → Jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours.</p>	<p>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. Étant ici précisé qu'en toute hypothèse, le BEA ne peut être qu'en concluant qu'en vue de la restauration, de la réparation ou de la mise en valeur d'un bien immobilier.</p> <p>Le texte de l'article L2341-1 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.</p>

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
Cession	<p>Une AOT non constitutive de droits réels 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> » (CE, 10 janvier 2011, n° 323831).</p>	<p><u>L'ENCADREMENT DES CONDITIONS DE CESSION</u></p> <p>Le régime des cessions de titres d'occupation se trouve lui aussi encadré par le principe de transparence qui a conduit à définir les obligations de mise en concurrence et de publicité.</p> <p>La cession est ainsi autorisée, comme traditionnellement dans le domaine de la commande publique (CJCE 19 juin 2008, Pressetext, aff. C-454/06) et, toujours par référence aux textes concernant les marchés publics et les concessions mais sans que cela ne soit repris expressément comme tel par l'ordonnance du 19 avril 2017, « <i>en cas de cession à la suite d'opération de restructuration et sous réserve de la justification des capacités économiques, financières et professionnelles du nouveau titulaire</i> ».</p> <p>Le dispositif des autorisations d'occupation constitutives de droits réels et des BEA de l'État et ses établissements et des BEA des collectivités territoriales et leurs établissements est très directement impacté par l'ordonnance du 19 avril 2017 puisqu'un nouvel alinéa (après celui consacrant le principe de cession du BEA sous réserve d'agrément de la collectivité propriétaire), précise désormais que la cession n'est plus possible si le respect des obligations de mise en concurrence s'y oppose, à savoir si les conditions de la consultation préalable sont de nature à être remise en cause par la qualité du cessionnaire (art. 2122-7 et art. 2341-1 du CG3P et art. 1311-3 du CGCT).</p> <p>L'ingénierie contractuelle attachée aux clauses de cession des contrats, notamment au bénéfice des établissements financiers, s'avérera fondamentale pour permettre la mise en œuvre d'un régime de cession de contrats aussi importants que des BEA (ou autres titres d'occupation en particulier de longue durée), pour éviter des motifs d'invalidation.</p>		
Fin anticipée	<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 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>	<p>Les textes spécifiques au BEA ne prévoient rien sur ce point. Toutefois, les règles générales de l'occupation du domaine public prévoient le caractère précaire et révocable des autorisations d'occupation. 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>
Valorisation financière	<p>En principe, toute occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. L'article L2125-3 du CG3P 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> » Par exception, le dernier alinéa de l'article L2125-1 prévoit que l'autorisation d'occupation peut être délivrée gratuitement en faveur des associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général.</p>			

	AOT non constitutive de droits réels	AOT constitutive de droits réels	BEA	BEA de Valorisation
	<p>S'agissant des AOT non constitutives de droit réel : L'absence de droits réels impacte négativement les possibilités de valorisation financière de ce type d'autorisation d'occupation du domaine public.</p> <p>S'agissant des AOT constitutives de droit réel et des BEA : 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>			
Fiscalité de l'acte	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.	Soumis à publicité foncière (art. 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière). A ce titre, deux droits sont dus : - Taxe de publicité foncière ; - Contribution de Sécurité Immobilière.		



Tableau de synthèse – Baux de droit privé (baux permettant notamment l’occupation privative du domaine privé des personnes publiques) / Projets EnR

Type de contrat	Bail emphytéotique	Bail à construction
Articles de référence	Article L451-1 et suivants du Code rural et de la pêche	Article L251-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation
Durée	18 à 99 ans.	18 à 99 ans.
Nature du droit conféré	<p>La conclusion d’un bail emphytéotique permet d’attribuer au preneur des droits réels immobiliers particulièrement étendus. En effet, l’emphytéote peut librement opérer tous changements de destination des locaux, toutes transformations des immeubles, sous réserve toutefois que ces changements n’entraînent pas une diminution de la valeur du fonds.</p> <p>L’emphytéote n’a pas l’obligation de réaliser des constructions. Il peut en revanche, de sa propre initiative, faire des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds.</p> <p>Les droits réels conférés à l’emphytéote sont susceptibles d’être hypothéqués.</p> <p>Le bail emphytéotique autorise également le recours au financement par crédit-bail.</p>	<p>La passation d’un bail à construction permet de conférer au preneur des droits réels immobiliers étendus.</p> <p>Le preneur doit s’engager, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d’entretien pendant toute la durée du bail.</p> <p>Ce droit réel peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué. Le bail à construction autorise également le recours au financement par crédit-bail.</p>
Contrôle de la destination	<p>L’emphytéote peut librement opérer tous changements de destination des locaux.</p> <p>L’absence ou la limitation par le contrat de cette prérogative serait de nature à entraîner une disqualification du bail et pourrait faire perdre ses droits réels au preneur.</p> <p>De même, le régime du bail emphytéotique exclu que l’emphytéote s’oblige à réaliser un programme de travaux qui serait défini par le contrat.</p>	<p>Le bailleur peut contrôler la destination des locaux au moyen de l’insertion dans le contrat de bail d’une clause précisant l’usage auquel l’immeuble à édifier est destiné.</p>
Cession	<p>Le régime juridique du bail emphytéotique est incompatible avec la stipulation de toute clause qui serait de nature à limiter la cession, par l’emphytéote, des droits réels qu’il tient du bail.</p> <p>Il en va notamment ainsi d’une clause qui interdit purement et simplement toute cession (C. Cass. 3ème Civ., 15 mars 1983) ou bien encore d’une clause en vertu de laquelle le preneur ne peut céder</p>	<p>Le preneur peut librement céder tout ou partie de ses droits.</p>

Type de contrat	Bail emphytéotique	Bail à construction
	son droit au bail qu'avec l'autorisation du bailleur (C. Cass. 3ème Civ., 29 avril 2009).	
Fin anticipée	La Cour de cassation considère que l'emphytéose est incompatible avec la présence dans le bail d'une clause réservant au bailleur un droit de résiliation unilatérale, car une telle clause affecte les droits du preneur d'une précarité contraire à l'essence même de ce type de contrat (Cass. Civ. 3ème, 15 mai 1991).	Le régime juridique du bail à construction s'oppose à l'existence d'un droit de résiliation unilatérale au profit du bailleur.