



SOPHIE BANEL,
avocate au barreau de Paris,
associée du cabinet Goutal,
Alibert et associés



CAMILLE ARNAL,
avocate au barreau de Toulouse,
collaboratrice du cabinet Goutal,
Alibert et associés

Remise en état

Par principe, à l'issue de l'occupation, l'occupant du domaine public doit remettre la dépendance mise à disposition dans son état initial.

Inventaire

Pour éviter toute difficulté à l'échéance du titre, il est opportun de prévoir un inventaire précis du matériel et des biens mobiliers mis en place à l'initiative de l'occupant et lui appartenant.

Droits réels

En matière immobilière, il convient d'analyser attentivement les termes de l'autorisation, et, notamment, l'octroi ou non de droits réels immobiliers.

et bien qu'affectés à ce service, ne sont pas nécessaires (ou indispensables) à son fonctionnement et ne font donc pas automatiquement retour à la personne publique. Le contrat régit leur sort.

Généralement, les « biens de retour » sont définis et parfois listés dans le contrat. Ce n'est que dans le silence de la convention que joue le principe selon lequel « les biens nécessaires à l'exploitation du service doivent être regardés comme des biens de retour » (2).

Et désormais, les « biens de retour » dans les contrats de concession de service public sont définis à l'article L.3132-4, 1° du code de la commande publique comme « les biens, meubles ou immeubles, qui résultent d'investissements du concessionnaire et sont nécessaires au fonctionnement du service public (...) ». Dans le silence du contrat, ils sont et demeurent la propriété de la personne publique dès leur réalisation ou leur acquisition.

Ce n'est d'ailleurs que par exception que l'appropriation par la personne publique de ces biens donne lieu au versement d'une indemnité au concessionnaire, dans le cas, notamment, où les biens n'ont pas été amortis pendant le contrat et dans la limite du montant non amorti (3).

02 Contractualiser le sort des aménagements réalisés par l'occupant sur le fondement d'une autorisation d'occupation domaniale

Lorsque le titre d'occupation domaniale organise explicitement le sort des constructions et ouvrages réalisés par l'occupant à l'issue de l'occupation – qu'elle soit constitutive de droits réels (bail emphytéotique administratif – art. 1311-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) – ou autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels – art. 1311-5 du CGCT – ou non (autorisation d'occupation temporaire du domaine public, art. L.2122-1 du CG3P), la situation ne pose pas de difficulté.



Il faut bien déterminer la nature juridique du contrat qui emporte, notamment, occupation du domaine public pour connaître le sort des biens aménagés ou édifiés par l'occupant à l'issue du contrat.

Habituellement, sur le fondement d'un titre constitutif de droits réels, les biens

Déterminer le sort des biens à l'issue des autorisations d'occupation domaniale

01 Réserver le sort des biens réalisés dans le cadre d'une concession de service public

Le régime de propriété des biens construits (ou acquis) par l'occupant du domaine public diffère selon la nature de la convention qui le lie à la personne publique : concession de service public (qui emporte notamment occupation du domaine) ou convention d'occupation domaniale « pure ».

Il faut donc déterminer la nature juridique du contrat qui emporte notamment occupation du domaine public pour connaître le sort des biens aménagés ou édifiés par l'occupant sur la dépendance domaniale à l'issue du contrat.

À cet égard, il est important de garder à l'esprit que lorsque l'objet principal du contrat est de satisfaire un besoin de la personne publique et qu'il comporte un caractère onéreux – et bien qu'il emporte également occupation du domaine public – la convention constitue un contrat de la commande publique, marché public ou contrat de concession (de services, de service public ou de travaux) (1). L'article L.2122-6, al. 4 du code général de la propriété des personnes

édifiés sur le domaine reviennent à la personne publique, sans indemnité versée à l'occupant qui a pu amortir ses investissements dans le cadre d'un contrat de longue durée; ceux construits sur le fondement d'un titre ne conférant aucun droit réel reviennent généralement à la personne publique contre indemnisation de l'occupant. Mais en l'absence de convention explicite réglant le sort des constructions, il faut se référer à l'article 555 du code civil, qui prévoit que le propriétaire du fonds a le droit soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever (4).

Dans ce cadre, la ligne doctrinale – même critiquée – fut longtemps celle d'une reconnaissance au profit de l'occupant ou de l'utilisateur « ordinaire » du domaine public d'un droit réel sur les constructions, installations et ouvrages édifiés par ses soins sur la dépendance domaniale et pour les besoins de son activité.

Néanmoins, cette solution connaît des limites. En effet, les autorisations « locales » – consenties par les collectivités, leurs groupements et leurs établissements publics – ne sont constitutives de droits réels qu'à la double condition que ces droits aient été explicitement attribués et qu'ils l'aient été en vue de l'accomplissement, pour le compte de la personne publique, d'une mission de service public ou d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence (5).

À défaut de reconnaissance d'un tel droit, il faut considérer que les constructions et les installations acquises ou construites par l'occupant « ordinaire » reviennent donc gratuitement au propriétaire domaniale à l'issue du titre.

03 Remettre en état les dépendances occupées

Par principe, à l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, les constructions et les installations de caractère immobilier existant sur la dépendance occupée du domaine public doivent être démolis, soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Si le maintien des ouvrages, constructions et installations de caractère

RÉFÉRENCES

- Code général de la propriété des personnes publiques, art. L.2122-1 et s., L.2122-6 et L.2122-20.
- Code général des collectivités territoriales (CGCT), art. L.1311-5 à L.1311-8.
- Code de la commande publique, art. L.3132-4.

immobilier a été accepté, ils deviennent, de plein droit, et gratuitement, la propriété des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques (6).

Les textes législatifs ne déterminent en revanche pas le sort des biens meubles ou des matériels réalisés ou acquis par l'occupant à l'occasion de l'exécution du contrat. Il appartient donc, en principe, aux parties de déterminer contractuellement le sort de ces biens à l'expiration du titre d'occupation du domaine public.

Il est d'ailleurs fréquemment prévu par les stipulations contractuelles, dans l'intérêt même de la conservation du domaine public, que l'occupant sera tenu de remettre les lieux dans leur état initial au terme du contrat. Ce qui, objectivement, peut être considéré comme une obligation de retirer – au-delà des constructions et ouvrages construits – les biens matériels et mobiliers qu'il a installés et qu'il est donc tenu de démonter.

04 Identifier et distinguer les biens meubles et immeubles

Encore convient-il de préciser qu'il est fréquent que le titre d'autorisation d'occupation du domaine public distingue le sort réservé aux biens à l'issue du titre selon leur nature mobilière ou immobilière.

Il importe, à cet égard, de souligner que le critère de répartition des biens en biens « mobiliers » et « immobiliers » est la mobilité de la chose (7) : pour être meuble par nature, un bien doit pouvoir se mouvoir. Au contraire, un immeuble, par nature, est une partie du sol ou quelque chose d'incorporé ou de fixé au sol.

Concrètement, un juge éventuellement saisi de la nature d'un bien devra se demander s'il peut être enlevé par une simple opé-

ration de levage parce qu'il n'a de lien avec le sol que celui qui résulte de la loi de la gravité, ou s'il nécessite, pour être enlevé, de rompre d'abord un dispositif d'attache qui assure la liaison avec le sol (8).

Néanmoins, il importe de préciser que l'article 532 du code civil dispose que « les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction ».

En application de ces dispositions, la jurisprudence administrative considère qu'une chose peut être temporairement fixée au sol tout en conservant sa nature mobilière, dès lors que sa destination est d'être déplacée ou démontée (9).

De même, un immeuble peut être qualifié de meuble lorsqu'il est destiné à le devenir. L'hypothèse, correspondant à celle d'un bien qui, en l'état, a une attache fixe, mais qui est voué à en être détaché, vise notamment les produits provenant de la démolition ou du démontage d'un bien.

Un bien démontable peut donc recevoir une double qualification : bien meuble lorsqu'il est démonté, en état de pièces détachées, il s'agit d'un immeuble une fois assemblé et scellé au sol.

Il faut donc être vigilant dès lors que le titre distingue le sort des biens selon s'il s'agit de biens meubles ou immeubles puisqu'il n'est pas toujours aisé de les distinguer. ●

- (1) Voir, par exemple, CE, 24 février 1994, req. n°144641; CE, Ass., 10 juin 1994, req. n°141633.
- (2) Conclusions de Bertrand Daroca sous CE, 21 décembre 2012, req. n°342788; publiées au recueil.
- (3) CE, 29 juin 2018, req. n°402251.
- (4) Voir également CE, 18 mars 2024, req. n°470162, publié au recueil.
- (5) Art. L.2122-20 du CG3P qui renvoie aux articles L.1311-5 à L.1311-8 du CGCT.
- (6) Art. L.1311-7 du CGCT; art. L.2122-9 du CG3P.
- (7) Voir code civil, art. 528.
- (8) CA d'Agen, 1^{er} civ., 20 février 2013, n°11/02083.
- (9) En ce sens, à propos de gradins démontables: CE, 14 décembre 1984, req. n°41065 et 46924, mentionné aux tables du recueil Lebon.

la Gazette.fr
Retrouvez nos fiches juridiques
www.legazette.fr/rubriques/fiches-de-droit-pratique