



Fin d'AOT d'un bâtiment privé situé sur le domaine public

Par hector33

Bonjour,

Il est couramment rappelé qu'à la fin d'une AOT, une construction privée située sur le domaine public devient automatiquement propriété de l'état.

Pour officialiser ce transfert, ne convient-il pas d'effectuer une opération officielle qui entérine ce changement d'affectation ?

Si c'est la cas, l'ancien propriétaire est-il averti ?

S'il n'en a pas été averti, où peut-il consulter l'acte qui le dépossède ?

Si aucune opération de transfert n'a été faite, le propriétaire initial l'est-il toujours ? ou tout un chacun peut-il s'emparer de son bien ?

Quels sont ses droits ?

Pouvez-vous m'indiquer des articles de loi ou jurisprudences en rapport avec cette situation.

Merci d'avance,

Hector

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a rien d'autre que l'article R2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques : Le titre fixe la durée de l'autorisation et les conditions juridiques et financières de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public. Le titre mentionné dans cet article est le document contenant les termes de l'autorisation. Il faut s'y référer.

Il n'est pas forcément nécessaire d'accomplir une opération particulière pour officialiser le transfert de propriété.

Par hector33

Merci de votre réponse,

Sur l'AOT, il est marqué :

Objet : l'adresse et "Maintien d'un bâtiment"

Pour faire suite aux différents entretiens échangés avec l'un de mes collaborateurs, notamment le lors de la visite du local situé ... et aux accords du même jour avec ...(le vendeur), je vous confirme que ... vous autorise à maintenir ce bâtiment sur la parcelle de domaine qu'il gère.

En conséquence, une autorisation temporaire d'une durée de cinq années vous sera délivrée à compter du ... aux conditions convenues sur place.

Je vous prie ...

.....

Pour m'expulser, le gestionnaire a dressé contre moi une contravention de grande voirie alors que le terrain avait été concédé à une société privée plusieurs années avant.

En avait-il le droit ?

Merci d'avance,

Hector

Par Nihilscio

Je ne sais pas. Cela semble assez curieux. Si une autorisation d'occuper le local avait été donnée précédemment à une autre personne, celle-ci est en droit de défendre ses intérêts et donc, peut-être, de vous faire expulser. Mais en ce qui concerne la contravention de grande voirie, je ne comprends pas.

Qui a fait le constat ? Pour quel motif ? Que vous demande-t-on ?

A qui appartient le local ?

Qui est le gestionnaire ? Qui vous a donné l'autorisation ?

Par ESP

Effectivement, je cite le Moniteur,

Les tribunaux appliquent le principe de « l'accession automatique » pour identifier le propriétaire des ouvrages construits et maintenus, après l'expiration de l'autorisation d'occupation temporaire (AOT).

Selon ce principe, tout bâtiment non détruit à la date d'échéance de l'autorisation devient la propriété du maître du domaine.

Par hector33

Monsieur Nihilscio

Je vais répondre sous vos questions :

Je ne sais pas. Cela semble assez curieux. Si une autorisation d'occuper le local avait été donnée précédemment à une autre personne, celle-ci est en droit de défendre ses intérêts et donc, peut-être, de vous faire expulser.

La personne précédente m'a vendu le bâtiment avec l'assentiment du gestionnaire du domaine public.

Mais en ce qui concerne la contravention de grande voirie, je ne comprends pas.

5 ans après que j'ai acheté le bâtiment, une concession de 70 ans a été accordée du secteur où est implanté mon bâtiment à une énorme société.

Comme elle voulait ma construction, le gestionnaire du secteur a dressé une contravention de grande voirie pour m'expulser.

Qui a fait le constat ? Pour quel motif ? Que vous demande-t-on ?

Le constat a été dressé par un agent du gestionnaire du secteur.

Motif : occupe sans droit ni titre un bâtiment situé sur le domaine public.

On ne m'a rien demandé, j'ai été déféré devant le tribunal administratif qui m'a ordonné d'évacuer mes lieux sous 15 jours.

A qui appartient le local ?

Je l'ai acheté et ma question initiale demandait une réponse à ce propos.

Qui est le gestionnaire ? Qui vous a donné l'autorisation ?

Je préfère taire le nom du gestionnaire, c'est lui qui m'avait indiqué le nom de la société ex propriétaire du bâtiment que j'ai acheté et m'a accordé une AOT disant : "[b]En conséquence, une autorisation temporaire d'une durée de cinq années vous sera délivrée à compter du ... aux conditions convenues sur place."

Si bien que le gestionnaire du domaine public héritera de mon bâtiment aussitôt que j'aurai été expulsé, n'est-ce pas un enrichissement sans cause ?

Probablement que la société nouvellement attributaire de la concession s'installera à ma place...

Cordialement,

Hector

Par Nihilscio

On ne vous a rien demandé. Cela s'explique : l'AOT vous a été donnée pour cinq ans. Cinq ans après, vous n'aviez plus

d'autorisation et vous maintenir au-delà de cette durée constituait une contravention de grande voirie. La personne publique n'était pas tenue de vous adresser quoi que ce fût pour vous le rappeler.

Dès lors que l'autorisation avait expiré, le local que vous occupiez ne vous appartenait plus. Le prix d'achat devait avoir été convenu en conséquence.

Il n'y a aucun enrichissement sans cause parce qu'on ne vous a dépossédé de rien. Vous aviez acheté un droit de propriété mais c'était un droit qui s'éteignait au plus tard cinq ans après l'achat et vous le saviez.

Par hector33

Bonsoir,

Le gérant du domaine de l'état se doit à plus de nuances que ce que vous affirmez car il est tenu à une obligation positive et de sauvegarder les intérêts patrimoniaux du requérant voir un jugement de la CEDH:

[https://hudoc.echr.coe.int/fre#{%22itemid%22:\[%22001-67616%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/fre#{%22itemid%22:[%22001-67616%22]})

«A. Applicabilité : l'existence d'un « bien »

1. L'arrêt de la chambre

121. Partant, la chambre a conclu que l'habitation construite par le requérant et le fait pour lui d'y demeurer avec ses proches représentaient un intérêt économique substantiel, et que pareil intérêt, dont le maintien dans le temps avait été toléré par les autorités, constituait un « bien » au sens de la norme exprimée dans la première phrase de l'article 1 du Protocole no 1. »

129. « De l'avis de la Cour, l'intérêt patrimonial du requérant relatif à son habitation était suffisamment important et reconnu pour constituer un intérêt substantiel, donc un « bien » au sens de la norme exprimée dans la première phrase de l'article 1 du Protocole no 1, laquelle est donc applicable quant à ce volet du grief examiné ».

« b) Quant au grief tiré de l'article 1 du Protocole no 1

157. Pour les raisons ci-dessus, la Cour estime qu'il y a eu violation de l'article 13 de la Convention également quant au grief tiré de l'article 1 du Protocole no 1 ».

« 3. Appréciation de la Cour

??/?

135. ??/?. Pour la Cour, l'atteinte qui en résulte ne s'analyse pas en une « ingérence », mais en la méconnaissance d'une obligation positive, les agents et autorités de l'Etat n'ayant pas fait tout ce qui était en leur pouvoir pour sauvegarder les intérêts patrimoniaux du requérant. ».

Bonne soirée,

Cordialement,

Hector

Par Nihilscio

Si vous estimez que la personne publique a nui à vos intérêts patrimoniaux en ne vous laissant pas bénéficier de l'autorisation au-delà des cinq ans qui vous étaient accordés, allez-y. Faites appel du jugement du tribunal administratif s'il en est encore temps.