



Les principaux titres d'occupation du domaine de l'Etat



Les principaux titres d'occupation délivrés sur le domaine public

- **La convention d'occupation temporaire (COT)**

La COT est un **contrat administratif**. Sa durée est **négociée** entre les parties et tient notamment **compte des investissements** à réaliser par l'occupant.

L'activité exercée par l'occupant doit être conforme à l'affectation du bien.

Cette convention n'autorise pas l'édification d'ouvrage sur le domaine loué.

- **Les autorisations d'occupations temporaires (AOT)**

Les AOT sont des **actes administratifs unilatéraux** qui permettent à leur titulaire d'occuper le domaine public de l'Etat.

Il existe deux types d'AOT :

- ✓ **L'AOT non constitutive de droits réels** permet l'occupation du domaine public mais n'autorise pas l'édification d'ouvrages sur le domaine. **Sa durée est généralement comprise entre 3 et 5 ans.**
- ✓ **L'AOT constitutive de droits réels** autorise l'édification d'ouvrages, de constructions ou d'installations de caractère immobilier par le preneur. Ces ouvrages ont vocation à devenir de plein droit et gratuitement la propriété de l'Etat à l'échéance du titre d'occupation.

L'attribution de droits réels permet au titulaire d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue du financement de ces constructions.

S'agissant de l'entretien des locaux, le locataire est tenu, en ce qui concerne les constructions existantes et celles qu'il aura édifiées, aux réparations de toute nature.

La durée de l'AOT constitutive de droits réels est généralement longue : elle sera fonction de la durée d'amortissement des constructions réalisées par l'occupant **sans pouvoir toutefois excéder 70 ans.**



Les principaux titres d'occupation du domaine de l'Etat



Les titres d'occupation délivrés sur le domaine privé

- **La convention d'occupation précaire (COP)**

La COP est un **contrat administratif** dont la **durée est généralement courte**.

La précarité est la caractéristique principale de ce contrat qui échappe donc au droit commun des baux de location. L'occupant ne pourra pas se maintenir dans les lieux à l'expiration du titre.

Une décision de l'Etat pourra également exiger le départ de l'occupant à tout moment sans préavis ni indemnité.

- **Le bail emphytéotique (BE)**

Le BE est délivré sur le fondement des [articles L 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime](#) et a une **durée fixée entre 18 et 99 ans**.

Il **permet** au locataire de **réaliser des constructions ou des améliorations sur les constructions existantes** qui augmentent la valeur du site loué.

Il ne peut pas les détruire, ni réclamer une indemnité en fin de bail.

L'attribution de droits réels permet au titulaire d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue du financement de ces constructions.

Le locataire peut librement céder ses droits pendant toute la durée du bail.

S'agissant de l'entretien des locaux, le locataire est tenu, en ce qui concerne les constructions existantes et celles qu'il aura édifiées, aux réparations de toute nature.



En résumé

Domaine Public



Convention d'occupation temporaire (COT)

Autorisation d'occupation temporaire (AOT)
non constitutive de droits réels

Autorisation d'occupation temporaire (AOT)
constitutive de droits réels



Domaine Privé

Convention d'occupation précaire (COP)

Bail emphytéotique (BE)