

Annexe n° 5 - spécificité des COT avec droits réels –

-En application de l'article L.2122-6 et suivant du Code général de la propriété des personnes publiques et de l'article L.1311-5 et suivant du Code général des collectivités territoriales -

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt ce type de COT permettrait au titulaire de l'autorisation d'avoir recours (sur la durée de son titre d'occupation) 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. La réalisation des ouvrages, constructions et installations peut 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.

A ce titre les COT avec droits réels sont soumises à la publicité foncière et leurs bénéficiaires supportent la taxe foncière.

Attention : Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés qu'à une personne agréée par le maître du domaine dans les conditions des articles R. 2122-19 et suivants du CG3P. De plus, les droits résultant de l'autorisation ou du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose (art. L. 1311-3, L. 2122-7 et L. 2341-1 du CG3P, ce qui est le cas dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt. Il faut donc considérer que l'exploitant désigné n'aura pas de droit à céder ses droits réels. En cas de cessation de l'activité de son initiative, il ne pourra prétendre à indemnisation de ses investissements ainsi que de la valeur du fonds de commerce qu'il aura créé et pour lequel il aurait pu trouver un acquéreur repreneur. Dans un tel cas de figure, le maître du domaine devrait procéder à un nouvel appel à manifestation d'intérêt auquel l'acquéreur repreneur pressenti pourrait donc candidater.

Le titre d'occupation avec droit réel peut être retiré par le maître du domaine 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.