



Bénéficiaire d'une Terrasse, à quelles conditions et à quel prix ?

Conseils pratiques publié le 17/12/2020, vu 1259 fois, Auteur : [Baptiste Robelin](#)

Ouverte l'été ou fermée l'hiver, les terrasses ne cessent d'attirer. Véritable plus-value pour le propriétaire d'un fond de commerce, son installation requière la connaissance d'un certain nombre d'informations.

Les terrasses sont, par principe, attenante au local commercial de celui qui l'installe. Cependant, un restaurateur ne dispose en aucun cas de droits réservés sur le segment de la voie publique attenante à son local.

En effet, la voie publique relève du domaine public de la Commune au sein de laquelle elle se trouve. Ainsi, pour bénéficier de droits exclusifs sur une partie de la voie publique, il est nécessaire de formuler une demande auprès de votre Commune.

S'informer en la matière s'avère nécessaire, puisqu'en cas de manquement à cette obligation, vous risquez une amende d'un montant de 1 500 euros auquel s'ajoutera une somme équivalente au montant touché par l'Administration concomitamment à l'octroi de l'autorisation.

Cet article a vocation à vous proposer un inventaire synthétique et pédagogique des procédures à suivre afin d'obtenir une telle autorisation.

La mise en conformité avec la réglementation des autorisations d'occupation privative appelle une définition préalable du projet imaginé par le commerçant (I) puis le règlement de formalités administratives (II) et enfin quelques précisions quant aux modalités de cession de cette autorisation (III).

I . Quels types de projet requière une AOT ?

A) Quelles installations ?

Toutes parties de la voie publique, dont l'usage principal est la circulation, requière en principe l'octroi d'une AOT. Dans un souci de pragmatisme, illustrons notre propos avec quelques exemples.

Les restaurateurs et débitants de boissons doivent obtenir une AOT s'ils désirent installer une terrasse ou une contre terrasse (c'est-à-dire une terrasse longeant le trottoir laissant libre de circuler entre la terrasse et l'établissement).

Cette autorisation est nécessaire dès lors qu'un étalage de produit ou équipement est accolé à l'établissement (bac à huitres, appareil de cuisson) et non pas seulement lorsque sont installés des tables et des chaises.

Il est possible que la Commune au sein de laquelle se trouve l'établissement ait durci ces conditions. Ainsi seuls les établissements disposant d'un rez-de-chaussée disposant d'une salle intérieure ouverte au public sont susceptibles de se voir accorder une telle autorisation.

Afin de connaître les règles fixer au sein de votre Commune veuillez consulter son règlement général. Celui-ci est le plus souvent consultable directement sur internet ou en Mairie.

Enfin, il est faut préciser que cette obligation trouve sa limite dans les comptoirs sur rue dont la clientèle ne stationne que le temps de procéder à une commande.

B) Quelle autorisation ?

Si votre projet entre dans le champ précédemment défini, il convient dans un second temps d'observer s'il implique une emprise au sol.

Par emprise au sol, il faut entendre ici, toute implantation d'une installation sur la voie publique qui la rend inamovible par l'homme.

Si c'est le cas, vous devrez obtenir de la mairie une permission de voirie, et dans le cas inverse une autorisation de stationnement.

Il faut alors se pencher sur les modalités d'octroi de ces deux types d'autorisations pour comprendre les enjeux qui les caractérisent.

II . Procédure d'obtention

A) La procédure classique

i. A qui s'adresser ?

Votre interlocuteur peut varier en fonction de l'emplacement où vous souhaitez réaliser votre installation ainsi que sa nature.

Concernant les permis de stationnement vous devrez vous référer en principe à la Mairie, mais il est possible que vous deviez vous adresser au Préfet si votre installation à vocation à être installé en bordure de voie départementale ou nationale.

Concernant les permis de voirie vous devrez en principe vous adressez à la Mairie au sein de laquelle vous voulez procéder à l'installation.

ii. Quels éléments doivent être fourni ?

Chaque personne publique dispose de son propre formulaire, cependant un certains nombres d'éléments reviennent systématiquement. Voici la liste dressée par www.service.public.fr

- copie du certificat d'inscription au registre du commerce ou registre des métiers : [extrait K ou Kbis](#)
- pour les débitants de boissons et les restaurateurs, copie de la licence au nom du propriétaire ou de l'exploitant du fonds de commerce ;
- copie du bail commercial ou du titre de propriété ;
- attestation d'assurance pour l'occupation du domaine public ;
- descriptif de la terrasse ou de l'étalage et des matériaux utilisés, généralement un plan coté précisant l'implantation du dispositif sur le trottoir ;
- relevé d'identité bancaire (RIB).

iii. A quel prix peut être obtenu l'autorisation ?

L'autorisation d'occupation privative du domaine public est par principe octroyée moyennement une contrepartie. Le montant de cette contrepartie varie en fonction de l'emplacement désiré, la surface désirée ainsi que le mode d'usage et la durée pendant laquelle vous allez recourir à cette installation.

Pour information, si les services exécutifs de la Mairie peuvent délivrer sans besoin de consulter le conseil municipal au préalable, un permis de stationnement, la grille tarifaire de ses autorisations est fixée par le conseil municipal de telle sorte qu'il n'est pas possible de négocier le prix d'octroi des autorisation au cas par cas.

B) Les formalités particulières : la mise en concurrence

Depuis l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques les AOT présentant un avantage économique « substantiel » sont octroyées à l'issue de l'organisation d'une procédure de mise en concurrence.

Cette hypothèse se retrouvera uniquement dans les cas où le nombre d'autorisations disponibles est rare du fait de son emplacement privilégié. Ainsi, s'il subsiste un flou autour de ces dispositions, il est possible que votre Commune vous impose le déroulement de ce type de procédure si votre commerce se trouve dans une gare ou un aéroport.

Vous pouvez, paradoxalement avec le droit de la commande publique, recourir à une manifestation d'intérêt spontanée. Alors, la personne publique, à raison d'une publication

suffisante pour s'assurer qu'aucun autre opérateur n'est intéressé, vous accordera l'autorisation.

III. Est-il possible de céder une AOP ?

-

A) Le caractère incessible des AOP

Qualifié en droit de personnelle, une AOT n'est pas susceptible de faire l'objet d'une cession. Ainsi vous ne pouvez pas inclure la dite autorisation lors de la cession du fond.

Il existe cependant plusieurs solutions visant à garantir à l'acheteur la possibilité d'installer une terrasse.

B) La solution de l'anticipation

Conformément aux dispositions de l'article 2124-33 du CGPPP l'acheteur d'un fond de commerce dispose de la possibilité de formuler une demande anticipée d'AOT. Dans ce cas de figure, il vous est recommandé d'insérer une clause conditionnant la réalisation de la cession à l'obtention de l'autorisation.

En cas de refus de l'Administration de vous octroyez l'autorisation d'installer une terrasse plusieurs solutions existent. Cependant au regard de leur complexité il est recommandé de faire appel à un avocat. A titre d'exemple si l'autorisation du vendeur est toujours valable après la cession, et que celle-ci a été octroyé à la société propriétaire du fond et non pas à ses associés directement, alors le futur acquéreur peut se substituer au vendeur en rachetant la société.

Retrouvez toutes nos actualités sur notre [site](#) ; et sur nos pages [Bail Commercial](#) ; [Cessions de Fonds de Commerce](#).