



Fonds de commerce et autorisations d'exploitation des terrasses

publié le **24/03/2014**, vu **7489 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Aussi, la personne qui exploite un fonds de commerce en utilisant des dépendances du domaine public doit bien garder à l'esprit qu'il ne s'agit que d'un titre d'occupation précaire (I).

~~

Avec le retour des beaux jours, les cafetiers et restaurateurs de Paris vont sortir les terrasses pour offrir à leurs clients un service largement apprécié après de longs mois d'hiver.

Si cette pratique permet à aux propriétaires de fonds de commerce d'améliorer sensiblement leur chiffre d'affaire en augmentant la surface d'exploitation, elle ne permet pas une réelle valorisation en tant que telle du fonds de commerce (II).

Aussi, la personne qui exploite un fonds de commerce en utilisant des dépendances du domaine public doit bien garder à l'esprit qu'il ne s'agit que d'un titre d'occupation précaire (I).

I L'autorisation d'exploiter des terrasses constitue un titre précaire et révocable

Par définition, le domaine public est la propriété de tous et il ne peut faire l'objet d'aucune appropriation.

L'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que « nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous ».

À Paris, les installations de terrasses sont soumises à autorisation préalable du maire, après avis du préfet de police.

Ainsi le restaurateur ou débitant de boissons qui installe, devant son restaurant ou son café, une terrasse ou une contre-terrasse, ne peut se voir reconnaître qu'un simple droit d'usage.

En vertu du principe d'imprescriptibilité du domaine public, ce droit d'usage ne peut être que temporaire (Art. L. 2122-2 du CGPPP) et il doit résulter d'une décision expresse de l'administration.

En effet, l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne saurait résulter de simples tolérances (CE 17 déc. 1975, Sté Letourneur Frères).

Ces autorisations d'occupation ne constituent pas des droits réels immobiliers (Cons. const. 30 déc. 1982, no 82-150 DC) pas plus qu'elles ne constituent un élément d'actif incorporel (CE 26 févr. 1990, SARL SVA Brambi-fruit).

En tout état de cause, l'autorisation d'exploiter une terrasse présente nécessairement un caractère

précaire et révocable (L. 2122-3 CGPPP).

Le principe d'inaliénabilité du domaine public permet à l'autorité qui gère la dépendance relative à l'autorisation de mettre fin à tout moment à l'autorisation d'occupation consentie, sous réserve de motif d'intérêt général (CE 5 févr. 2009, Assoc. Sté centrale d'agriculture, d'horticulture et d'acclimatation des Alpes-Maritimes).

La précarité signifie également que le titulaire de l'autorisation n'a pas de droit acquis au renouvellement (CE 14 oct. 1991, Hélié).

Sous certaines conditions, l'exploitant qui ne se verrait pas renouveler son titre d'occupation peut exercer un recours indemnitaire devant le juge administratif.

II Conséquences sur la valeur du fonds de commerce

L'autorisation d'occuper la voie publique par une terrasse est délivrée à titre personnel et ne comporte, sauf dérogations, aucun droit de cession ni de sous-location.

Ainsi, lorsque l'exploitant cède son fonds de commerce, l'autorisation d'occupation du domaine public est annulée de plein droit.

Le cessionnaire doit obligatoirement demander une nouvelle autorisation.

C'est un élément important, à prendre en compte par toute personne désireuse d'acquérir un fonds de commerce car il n'est pas possible d'inclure un tel titre dans les éléments immatériels constituant le fonds.

Finalement le « droit de terrasse » présente un avantage patrimonial très limité.

Mais il est incontestable que l'activité engendrée par l'exploitation d'une terrasse peut contribuer à dynamiser de manière considérable le chiffre d'affaires de l'exploitant et partant peut être incorporée dans la valeur générale de l'entreprise au moment de sa vente.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
tel:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67