



LE BULLETIN D'UNIMAIR

Année 4 Numéro 31

mars - avril 2006

Les ventes sur le domaine public

I-) Une activité soumise à autorisation préalable

1/ Formes de l'autorisation

L'utilisation du domaine public pour exercer une activité commerciale est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable qui peut revêtir deux formes :

- celle d'un permis de stationnement, lorsqu'elle concerne une occupation sans emprise dans le sous-sol, comme une terrasse de café sur un trottoir, une buvette, le stationnement d'une camionnette,
- ou celle d'une permission de voirie, lorsque la vente se réalise à partir d'une installation fixe incorporée au sol telle qu'un kiosque ou une pompe pour la distribution de carburant.

Les permis de stationnement sont délivrés par l'autorité chargée de la police de l'ordre public. Quant aux permissions de voirie, elles sont autorisées par la personne publique propriétaire du domaine public occupé. Permis de stationnement et permissions de voirie constituent des actes unilatéraux. Mais une personne peut également être autorisée contractuellement à occuper le domaine public. Dans ce cas, l'autorisation vise plus particulièrement la valorisation et la protection du domaine public, des missions d'intérêt général pouvant être inscrites dans le contrat.

2/ Une occupation du domaine public soumise à redevance

L'occupation privative du domaine public donne en principe lieu au versement d'une redevance dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal.

D'après le Conseil d'Etat, les communes peuvent recouvrer, au titre des occupations privatives de leur domaine public, des redevances calculées en tenant compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant.

3/ Une autorisation précaire et révocable

S'agissant du domaine public, l'autorisation est nécessairement donnée à titre précaire et révocable. Ainsi l'administration n'est, d'une part, pas tenue de la renouveler et peut, d'autre part, y mettre fin avant le terme prévu initialement.

Les occupants du domaine public n'ont donc aucun droit acquis au maintien de leur autorisation. Le refus de renouvellement d'une autorisation n'ouvre pas droit à une indemnité. En revanche, dans le cas d'une résiliation avant terme, le bénéficiaire d'une autorisation contractuelle devra être indemnisé du manque à gagner. Le bénéficiaire d'une autorisation unilatérale n'aura, quant à lui, droit à indemnisation que si la survenance du terme anticipé n'est pas due à une opération réalisée dans l'intérêt du domaine.

Les titulaires d'autorisations d'occuper le domaine public peuvent également avoir à subir une gêne dans l'exercice de leur activité lors de la réalisation de travaux publics. Lorsque ces travaux sont entrepris dans l'intérêt du domaine et qu'ils consistent en une « opération d'aménagement conforme à la destination du domaine public occupé », les occupants n'ont pas droit à réparation de leurs dommages à moins qu'ils ne soient survenus dans des conditions anormales

II-) La délivrance des autorisations

Il appartient au maire, gestionnaire du domaine public communal, de réglementer la vente de marchandises par des commerçants à installation provisoire sur le domaine public en déterminant par exemple le nombre et la localisation des emplacements, et de délivrer les autorisations correspondantes, en prenant en compte l'intérêt du domaine public et de l'affectation à l'intérêt général ainsi que des préoccupations de maintien de l'ordre public.

D'une manière générale, le maire ne doit pas porter une atteinte illégale à la liberté du commerce et de l'industrie en prenant des interdictions trop générales ou absolues.

Le refus de délivrer une autorisation doit être motivé. En l'absence de règlement fixant les conditions d'attribution des emplacements, le maire peut justifier un tel refus notamment par :

- la non présentation par le demandeur des pièces justificatives relatives à son statut de professionnel,
- des motifs d'ordre public (sécurité, salubrité, tranquillité publiques), comme le risque de provoquer des attroupements ou encore la gêne occasionnée à la circulation,
- des motifs tirés d'une meilleure gestion du domaine public,
- un manque de place (limitation des emplacements disponibles).

Le maire ne peut pas prendre une mesure en vue de protéger un commerçant local contre la concurrence ou de privilégier un commerçant résidant dans la commune.

Comment faire passer des canalisations publiques sur des propriétés privées ?

1-) L'établissement des servitudes

Le code rural prévoit au profit des collectivités une servitude pour la pose de canalisations souterraines d'eau potable ou d'évacuation des eaux usées ou pluviales, ou pour le passage de conduites d'irrigation sur des terrains privés non bâtis, à l'exception des cours et jardins attenants aux habitations.

- Ces servitudes peuvent s'établir à l'amiable par une convention passée avec les propriétaires. Pour être opposable aux tiers, le titre établissant la servitude doit être un **acte authentique**, c'est-à-dire notarié ou en la forme administrative, et **publié au bureau des hypothèques**.

- A défaut d'accord amiable (celui-ci ayant effectivement été recherché), ces servitudes peuvent être instituées par **arrêté préfectoral**. La commune adresse au préfet un dossier contenant une note précisant l'objet des travaux, le plan des ouvrages prévus, le plan parcellaire des terrains, la liste des propriétaires concernés et le cas échéant une étude d'impact. Après enquêtes publique et parcellaire, le préfet se prononce sur l'établissement des servitudes.

En principe leur établissement permet à la commune d'enfouir une canalisation, d'enlever les arbres susceptibles de nuire à son établissement et à son entretien, d'accéder au terrain et d'effectuer des travaux d'entretien et de réparation.

L'établissement de ces servitudes ouvre droit à **indemnité**.

2-) La nécessité d'une annexion au PLU

Ces servitudes de passage de canalisations publiques constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. A ce titre, **une fois régulièrement établies**, elles doivent être annexées au PLU.

Si ces servitudes ne sont pas annexées au PLU, et qu'une demande de permis de construire nécessite un déplacement des canalisations, les frais de déplacement sont à la charge de la collectivité, bénéficiaire de la servitude.

3-) Les servitudes dont la preuve de l'existence ne peut pas être rapportée

Les servitudes de passage de canalisations publiques ne sont pas apparentes le plus souvent. Elles ne peuvent s'établir que par titre, c'est-à-dire par un **écrit**. Les collectivités ne peuvent donc pas invoquer le bénéfice de la prescription trentenaire. Par ailleurs, si le terrain a été vendu après l'établissement de la servitude, celle-ci ne pourra s'imposer aux nouveaux propriétaires que si l'accord autorisant le passage de la servitude a été publié au bureau des hypothèques.

Il appartient à celui qui invoque l'existence d'une servitude de rapporter la preuve qu'il a bien été autorisé à établir une canalisation. L'implantation d'une canalisation sur une propriété privée par une commune qui ne peut pas rapporter la preuve d'un accord du propriétaire est considérée comme irrégulière par le juge.

A titre d'exemples :

- Le juge administratif considère que la circonstance que les habitants de la commune aient été régulièrement informés des travaux, tant par la publication et l'affichage des délibérations du conseil municipal que par le biais d'une enquête menée par les services départementaux, ne suffit pas à considérer l'implantation de la canalisation comme régulière

- Le juge judiciaire estime quant à lui que le fait qu'à l'issue d'une série de réunions de chantier, il avait été décidé, avec l'accord exprès du propriétaire et sur sa propre proposition, après un état des lieux contradictoire dressé par un huissier de justice de faire passer un exutoire dans le sous-sol de la parcelle et d'y installer un regard de chute, démontre que l'accord du propriétaire avait bien été obtenu.

- Dans une autre affaire, il a retenu l'existence d'un consentement des propriétaires, d'une part, parce que ceux-ci ne soutenaient pas avoir, à l'époque, ignoré l'exécution des travaux dont ils n'avaient commencé à se soucier que plus tard et, d'autre part, parce que leur consentement résultait clairement de conventions établies par les parties relatives notamment à leur indemnisation, peu important que ces conventions n'aient pas été régularisées.

- Il a également été jugé que même si une partie de la canalisation était enterrée, les propriétaires n'avaient pu ignorer l'existence de cette canalisation au moment où ils ont acquis leur terrain dans la mesure où elle était reliée au débord du toit par des chéneaux qui étaient **visibles**.

En l'état actuel du droit, si un propriétaire conteste l'existence d'une canalisation sur son terrain, la commune devra :

- soit pouvoir rapporter la preuve d'un consentement du propriétaire,
- soit pouvoir invoquer le caractère apparent de l'ouvrage et la prescription trentenaire,
- soit, le cas échéant,

o parvenir à un accord avec le propriétaire actuel, moyennant une indemnisation, accord qui devra

prendre la forme d'un acte authentique publié au bureau des hypothèques,

o ou à défaut d'accord amiable, faire établir la servitude par arrêté préfectoral,

o ou déplacer la canalisation litigieuse à ses frais.

Cependant, dans tous les cas, lorsqu'un litige relatif à l'implantation d'une canalisation survient à l'occasion d'une demande d'autorisation d'occupation du sol et que la servitude en question n'a pas été annexée régulièrement au PLU, la commune devra la déplacer à ses frais.

Les Brocantes ...

Les brocantes contribuent à l'animation des communes. Ces manifestations, soumises au régime des ventes au déballage depuis 1996, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

I-) LA NECESSITE D'UNE AUTORISATION PREALABLE

1-) Application du régime des ventes au déballage

Sont considérées comme ventes au déballage les ventes de marchandises effectuées dans des locaux ou sur des emplacements non destinés à la vente au public de ces marchandises. Les brocantes sont donc soumises au régime des ventes au déballage.

Les ventes au déballage ne peuvent excéder deux mois par année civile dans un même local ou sur un même emplacement. Elles requièrent la délivrance d'une **autorisation préalable**.

Cette autorisation est délivrée par le **préfet** si l'ensemble des surfaces de vente utilisées par le demandeur en un même lieu est supérieur à **300 mètres carrés**, et par le **maire** de la commune du lieu de la vente dans le cas contraire. L'utilisation en un même lieu de surfaces de vente s'entend de la somme des surfaces déjà exploitées et de celles consacrées à l'opération de vente au déballage (parc de stationnement d'une grande surface par exemple), lorsque ces surfaces se situent à proximité immédiate les unes des autres.

Exceptions :

Ces dispositions ne sont pas applicables :

aux professionnels :

- effectuant, dans une ou plusieurs communes, des tournées de ventes,
- réalisant des ventes aux enchères publiques,
- qui justifient d'une permission de voirie ou d'un permis de stationnement pour les ventes réalisées sur la voie publique lorsque la surface de vente est inférieure à 300 mètres carrés ;

aux organisateurs de :

- manifestations commerciales comportant des ventes de marchandises au public dans un parc d'exposition,
- manifestations commerciales qualifiées de « salon professionnel » ne se tenant pas dans un parc d'exposition,
- fêtes foraines et de manifestations agricoles lorsque seuls des producteurs ou des éleveurs y sont exposants.

La situation des particuliers :

La *loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises* a modifié la situation des particuliers. Désormais, les particuliers non inscrits au registre du commerce et des sociétés sont autorisés à participer aux ventes au déballage en vue de vendre exclusivement des objets personnels et usagés **deux fois par an au plus, à condition qu'ils aient leur domicile ou leur résidence secondaire dans la commune, l'intercommunalité ou l'arrondissement départemental**.

La situation des professionnels :

Toute personne faisant le commerce d'objets mobiliers usagés ou assimilés doit avoir déposé une **déclaration préalable à la préfecture ou sous-préfecture** dont dépend son établissement principal. Chaque objet exposé à la vente ou détenu en stock doit être affecté d'un numéro d'ordre qui doit apparaître sur chaque objet ou lot d'objets.

Toute personne faisant le commerce de ces objets est soumise à l'obligation de tenir un **registre** qui doit comporter, outre la description des objets acquis ou détenus en vue de la vente ou de l'échange :

- les nom, prénoms, qualité et domicile de chaque personne qui a vendu, apporté à l'échange ou remis en dépôt en vue de la vente un ou plusieurs objets, ainsi que la nature, le numéro et la date de délivrance de la pièce d'identité produite par la personne physique qui a réalisé la vente, l'échange ou le dépôt, avec l'indication de l'autorité qui l'a établie ;
- lorsqu'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et le siège de celle-ci ainsi que les nom, prénoms, qualité et domicile du représentant de la personne morale qui a effectué l'opération pour son compte, avec les références de la pièce d'identité produite ;
- le prix d'achat ou, en cas d'échange, d'acquisition à titre gratuit ou de dépôt en vue de la vente, une estimation de la valeur vénale de chaque objet ou lot d'objets ;
- le cas échéant, l'indication du classement ou de l'inscription de l'objet en application de la loi de 1913 sur les monuments historiques, lorsqu'il en est donné connaissance au revendeur d'objets mobiliers.

Ce registre est conservé pendant un délai de **cinq ans** à compter de sa date de clôture.

2-) La demande d'autorisation et sa délivrance

À Dépôt de la demande d'autorisation

La demande d'autorisation de vente au déballage est adressée par le vendeur à l'autorité compétente **cinq mois au plus et trois mois au moins avant la date de la brocante** .

Lorsqu'une même opération de vente au déballage concerne plusieurs vendeurs, la demande est adressée à l'autorité compétente par l'organisateur de cette opération pour la surface totale de vente envisagée.

Il est délivré un accusé de réception de la demande mentionnant la date de réception du dossier. Si l'autorité saisie est incompétente, elle transmet la demande et les pièces qui l'accompagnent à l'autorité compétente, et en informe le demandeur.

Dans l'hypothèse où l'organisateur projette plusieurs journées de vente non consécutives, il doit demander autant d'autorisations que de périodes continues comprises entre cinq et trois mois avant le début des premières ventes.

noter

◆ **Contenu de la demande**

La demande, qui doit être signée par une personne ayant qualité pour représenter le vendeur ou l'organisateur, mentionne :

- son identité ou sa dénomination sociale, le cas échéant son nom commercial,
- la date de début et la durée de l'opération projetée,
- la localisation, les caractéristiques et la surface de l'emplacement concerné,
- ainsi que la nature des marchandises proposées à la vente.

Elle est accompagnée des documents suivants :

- un justificatif de l'identité et, le cas échéant, de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du demandeur,
- toutes pièces justifiant du titre d'occupation de l'emplacement où la vente est envisagée,
- si la surface de vente envisagée est à proximité immédiate d'un magasin de commerce de détail (ou d'un ensemble commercial) d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés, un extrait du plan cadastral portant identification des parcelles adjacentes aux lieux de vente,
- lorsque le demandeur exploite déjà une surface de vente au lieu de l'opération projetée, une attestation en précisant l'importance ou, si elle est supérieure à 300 mètres carrés, une copie de sa déclaration annuelle à la Caisse nationale de l'organisation autonome d'assurance vieillesse des professions industrielles et commerciales (ORGANIC).

◆ **Délivrance de l'autorisation**

La chambre de commerce et d'industrie et la chambre des métiers sont informées de l'opération projetée et disposent d'un délai de quinze jours pour faire connaître leurs observations. L'autorité compétente examine le bien-fondé de la demande, en tenant notamment compte des nécessités de l'ordre public. L'autorisation, délivrée par arrêté préfectoral ou municipal, précise le lieu de la vente, la date de début et la durée de la brocante, la surface et la nature des marchandises autorisées, ainsi que l'identité ou la dénomination sociale du vendeur ou de l'organisateur et, le cas échéant, son nom commercial.

Le refus de délivrer une autorisation doit être **motivé**. Le maire et le préfet se tiennent informés de leurs décisions afin que les ventes au déballage autorisées dans un même local ou sur un même emplacement n'excèdent pas deux mois par année civile.

Remarque : Toute publicité relative à une vente au déballage doit mentionner la date et le nom de l'auteur de l'autorisation, la période pour laquelle elle a été délivrée ainsi que l'identité et la qualité du bénéficiaire.

◆ **Brocantes et occupation du domaine public**

Lorsque les brocantes sont projetées sur le domaine public, leur organisation est alors subordonnée à la délivrance par le maire d'une **autorisation temporaire d'occupation du domaine public**.

II-) LA TENUE OBLIGATOIRE D'UN REGISTRE

L'organisateur d'une brocante (personne physique ou morale, ayant ou non qualité de revendeur professionnel) doit tenir un registre permettant l'identification des personnes qui offrent à la vente ou à l'échange des objets mobiliers usagés ou acquis de personnes autres que celles qui les fabriquent ou en font commerce.

Ce registre doit comprendre :

==> **S'il s'agit de personnes physiques :**

- leurs nom, prénoms, qualité et domicile,
- ainsi que la nature, le numéro et la date de délivrance de la pièce d'identité produite par celles-ci avec l'indication de l'autorité qui l'a établie ;

====> **S'il s'agit de personnes morales :**

- la dénomination et le siège de celles-ci,
- les nom, prénoms, qualité et domicile du représentant des personnes morales à la manifestation, avec les références de la pièce d'identité produite.

Le registre doit être coté et paraphé par le commissaire de police ou, à défaut, par le maire de la commune du lieu de la manifestation. Il est tenu à la disposition des services de police et de gendarmerie, des services fiscaux, des douanes ainsi que des services de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes pendant toute la durée de la manifestation.

A la fin de la brocante, et **au plus tard dans le délai de huit jours**, il est déposé à la préfecture ou à la sous-préfecture du lieu de la manifestation.

Lorsque l'organisateur de la manifestation est une personne morale, les obligations prévues par la présente sous-section incombent aux dirigeants de celle-ci.

III-) LES INFRACTIONS

Est puni d'une amende de 15 000 euros le fait de procéder à une vente au déballage sans autorisation ou en méconnaissance de l'autorisation. Les personnes physiques encourent également la peine complémentaire d'affichage ou de diffusion de la décision prononcée.

Toute publicité relative à une vente au déballage doit mentionner la date et l'auteur de l'autorisation, la période pour laquelle elle a été délivrée ainsi que l'identité et la qualité du bénéficiaire. Le fait de ne pas mentionner ces indications est puni de l'amende prévue pour les **contraventions de cinquième classe**.

Un particulier qui accomplit des actes de commerce, c'est-à-dire qui achète des marchandises pour les revendre, sans respecter les formalités légales (inscription au registre du commerce et des sociétés, déclarations fiscales et sociales obligatoires), encourt trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende pour travail dissimulé.

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende le fait :

- par un brocanteur professionnel, d'omettre, y compris par négligence, de tenir jour par jour un registre contenant une description des objets acquis ou détenus en vue de la vente ou de l'échange et permettant l'identification de ces objets ainsi que celle des personnes qui les ont vendus ou apportés à l'échange ;
- par une personne, qui organise, dans un lieu public ou ouvert au public, une manifestation en vue de la vente ou de l'échange d'objets visés à l'alinéa précédent, d'omettre, y compris par négligence, de tenir jour par jour, un registre permettant l'identification des vendeurs ou d'y apposer des mentions inexacts ou de refuser de le présenter à l'autorité compétente.