

Université de Montpellier
Faculté de Droit et de Sciences politiques



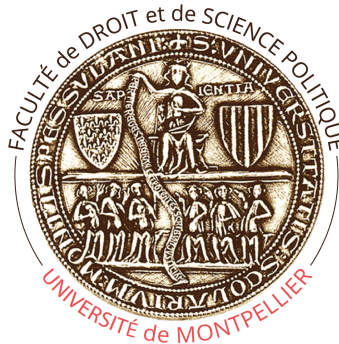
**Master II Professionnel Droit de l'immobilier,
de la construction et de l'urbanisme**

Mémoire

L'encadrement juridique de l'habitat flottant

**Présenté et soutenu par Eva Riou,
le 27 septembre 2019**

*Sous la direction de Madame le Professeur Solange Becqué-Ickowicz
et Monsieur François Barloy*



Année universitaire 2018-2019

Remerciements

Je souhaite tout d'abord remercier Madame le Professeur Solange Becque-Ickowicz et Monsieur François Barloy, co-directeurs du Master II Droit de l'immobilier de l'Université de Montpellier de m'avoir offert l'opportunité de suivre cette formation qui s'est avérée très enrichissante tant par la qualité de ses enseignements que par les rapports que j'ai eu la chance d'entretenir avec l'ensemble de mes camarades Castors. Les horizons très différents de chacun d'entre nous furent un réel atout.

Je remercie vivement Madame Catherine Lasch, directrice générale adjointe chargée des affaires juridiques du Groupe immobilier ANGELOTTI, de m'avoir encouragé à étudier ce sujet novateur.

Mes remerciements vont également à l'ensemble de ma famille qui n'a cessé de me soutenir tout au long de mon parcours universitaire et sur qui j'ai une nouvelle fois pu compter au cours de la rédaction de ce mémoire.

Je remercie également très chaleureusement Adeline, Estelle et Clémence qui, chacune à leur manière, ont participé à la relecture de ce mémoire.

Sommaire

Introduction	1
Partie 1 – Le statut juridique incertain de l’habitat flottant	4
Chapitre 1 – La délimitation de la notion d’habitat flottant	4
Section 1 – Les distinctions opérées par le Code des transports dans la désignation des entités flottantes	4
Section 2 – Les aspects techniques de l’habitat flottant	6
Chapitre 2 – La qualification juridique de l’habitat flottant	9
Section 1 – L’habitat flottant, un bien corporel meuble ou immeuble ?	9
Section 2 – L’habitat flottant, une construction ?	26
Section 3 – L’habitat flottant, un ouvrage ?	39
Conclusion	45
Partie 2 – Le localisation spécifique de l’habitat flottant	46
Chapitre 1 – L’implantation de l’habitat flottant sur le domaine public	46
Section 1 – La définition du domaine public fluvial et maritime.....	46
Section 2 – L’occupation privative du domaine public fluvial et maritime	50
Chapitre 2 – L’impératif de protection du domaine public fluvial et maritime	54
Section 1 – La prise en compte des particularités environnementales	54
Section 2 – La nécessaire adaptation des règles d’urbanismes	60
Conclusion	66
Conclusion générale	67
Bibliographie	69

Liste des abréviations

AJCT	Actualité juridique des collectivités territoriales
AJDA	Actualité juridique du droit administratif
Art.	Article
BEA	Bail emphytéotique administratif
Bull. civ.	Bulletin civil de la Cour de cassation
CAA	Cour administrative d'appel
Cass. Civ.	Cour de cassation Chambre civile
Cass. Com.	Cour de cassation Chambre commerciale
CE	Conseil d'Etat
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CGI	Code général des impôts
CGPPP	Code général de la propriété des personnes publiques
CJUE	Cour de justice de l'Union européenne
D.	Recueil Dalloz
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DPF	Domaine public fluvial
DPMn	Domaine public maritime naturel
éd.	édition
ELAN	Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
Fasc.	Fascicule
GOU	Grande opération d'urbanisme
<i>Ibid.</i>	<i>Ibidem</i>
IOTA	Installations, ouvrages, travaux et activités
JCP	Jurisclasseur périodique
JO	Journal officiel
<i>Loc. cit.</i>	<i>Loco citato</i>
OIN	Opération d'intérêt national
<i>Op. cit.</i>	<i>Opere citato</i>
ORT	Opération de revitalisation du territoire
p.	page
PLU	Plan local d'urbanisme

PPA	Projet partenarial d'aménagement
PPRNP	Plan de prévention des risques naturels prévisibles
PPRI	Plan de prévention des risques inondations
RDI	Revue de droit immobilier
Rép. Min.	Réponse ministérielle
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil
SMVM	Schéma de mise en valeur de la mer
SNML	Stratégie nationale pour la mer et le littoral
v.	voir
VNF	Voies navigables de France
VRD	Voierie et réseaux divers

Introduction

1. Après des décennies de grands travaux destinés à protéger leur territoire face à la montée des eaux, nombreux sont les pays qui, à ce jour, expérimentent de nouvelles stratégies afin d'allouer davantage de place à l'eau sur les espaces qui sont menacés. Il s'agit en effet désormais d'accepter l'eau plutôt que de la repousser et de concevoir pour ce faire, des dispositifs qui l'intègrent à l'espace urbain.

2. Ce sont malheureusement les catastrophes naturelles qui, bien souvent, ont conduit les autorités publiques à s'interroger et à modifier la relation que leur territoire entretient avec l'eau qui les entoure et qui parfois les submerge. Aux Pays-Bas, les inondations de 1953 qui ont causé 1 800 victimes et recouvert 160 000 hectares expliquent probablement l'avance que le pays a pris dans ce domaine.¹ En France, la tempête Xynthia en février 2010 ou plus récemment, les inondations dans l'Aude en octobre 2018 ont provoqué un émoi similaire. Ces désastres ont d'une part permis d'initier une réflexion sur la nécessaire adaptation des constructions face à ces risques de submersions et d'autre part favorisé l'innovation dans l'élaboration de solutions attractives et adaptées aux contraintes financières des collectivités territoriales.

3. L'habitat flottant constitue l'une des principales solutions mise en œuvre dans le but de répondre aux risques climatiques et à la montée des eaux. Avec plus d'un tiers de son territoire en-dessous du niveau de la mer, les Pays-Bas ont acquis une renommée certaine en matière d'habitat flottant. Le quartier d'Ijburg à Amsterdam fait figure de proue.

4. La France se montre plus timide dans le développement d'habitats flottants. Les rares structures flottantes n'ont pas vocation à être réservées à un usage d'habitation, la piscine Joséphine Baker à Paris en est un parfait exemple.

5. Pourtant, il s'avère indispensable de mettre en œuvre des solutions durables afin de pallier la montée des eaux, phénomène auquel s'ajoute une croissance démographique exponentielle et une pression foncière particulièrement forte dans les zones littorales.

¹J.-J. TERRIN, Villes inondables, Prévention, Adaptation, Résilience, éd. Parenthèses, 2014

6. Les prévisions pour 2100 envisagent en effet une augmentation du niveau de la mer de 34 à 76 centimètres dans l'hypothèse où une politique globale d'atténuation des impacts environnementaux est dès aujourd'hui mise en œuvre. Dans le cas contraire, l'élévation du niveau de la mer est estimée entre 58 et 172 centimètres.² La montée des eaux accroît mécaniquement les risques de submersion, la réalité des enjeux d'adaptation auxquels doivent faire face les régions littorales ne sont donc plus à démontrer.

7. Les enjeux démographiques sont également colossaux. D'après les travaux de l'INSEE,³ la population des départements littoraux devrait croître de 14,1 % d'ici 2050, ce qui représente 3,6 millions d'habitants supplémentaires. Selon ce scénario, les départements littoraux pourraient concentrer 39 % de la population française en 2050.⁴

8. De surcroît, le prix du foncier ne cesse d'augmenter dans ces zones pourtant particulièrement soumises à ces aléas naturels. En 2016, le prix de vente au m² des terrains à bâtir en secteur diffus, hors lotissement, était de 127 euros dans les communes littorales, soit 54 % plus élevé que le prix moyen métropolitain, lequel est estimé à 82 euros. Les terrains y sont par ailleurs plus petits que la moyenne hexagonale, 734 m² contre 939 m². En Occitanie, le prix de vente au m² est extrêmement élevé puisqu'il est de 219 euros et la surface moyenne du terrain de 479 m².⁵ En dépit des risques inhérents, les territoires aquatiques sont l'objet de convoitise et la raréfaction du foncier ne fait que l'accroître.

9. Dans ce contexte, les collectivités territoriales sont tiraillées entre limiter les espaces bâtis ou envisager un renouveau dans l'organisation et l'usage de ces espaces. En effet, leur capacité à faire face aux aléas climatiques est fortement dépendante des modes de gestion et de planification urbaine mis en œuvre. La gestion du risque lié aux submersions incite le développement d'innovations dans la conception et les techniques constructives et ce, afin d'assurer une mise en valeur récréative et environnementale du domaine public fluvial et maritime.

² M. VOUSDOUKAS, L. MENTASCHI, E. VOUKOUVALAS, M. VERLAAN, S. JEVREJEVA, L.-P. JACKSON, L. FEYEN, « Global probabilistic projections of extreme sea levels show intensification of coastal flood hazard », *Nature communications*, Décembre 2018

³ Insee, *Omphale 2017*, scénario central, 22 juin 2017

⁴ Les fiches thématiques de l'Observatoire National de la Mer et du Littoral, « Perspectives d'évolutions de la population des départements littoraux à l'horizon 2050 »

⁵ Les fiches thématiques de l'Observatoire National de la Mer et du Littoral, « Prix des terrains à bâtir sur le littoral métropolitain en 2016 et évolution depuis 2006 »

10. Le changement climatique, la pression démographique et foncière, la recherche constante de valorisation du domaine public ainsi que les préoccupations environnementales sont autant d'injonctions contradictoires qu'il convient de prendre en considération lors du montage d'un projet d'implantation de maisons flottantes. De surcroît, l'absence d'emprise au sol traditionnelle fait naître de multiples interrogations ainsi qu'une forte casuistique. L'urbanisation des espaces aquatiques constitue un axe de réflexion complexe.

11. Dans l'Hérault, 305 des 343 communes du département sont concernées par le risque d'inondation fluviale.⁶ Par ailleurs, les espaces littoraux sujets aux risques de submersions marines sont innombrables. Dans un tel contexte, l'habitat flottant constitue un atout de taille. A ce titre, le dispositif Plan littoral 21 souhaite faire de l'habitat flottant un axe stratégique pour le développement de l'arc languedocien.

12. Face au vide juridique actuel, il apparaît opportun d'apporter de premiers éléments de réponse à la question de savoir quel sera l'encadrement juridique accordé à l'habitat flottant.

13. Ce mémoire, sans prétendre être exhaustif, s'efforcera de déterminer le statut juridique de l'habitat flottant (Partie 1) puis d'analyser les conséquences résultant de sa localisation spécifique (Partie 2).

⁶ N. RASSON, « Politique de Prévention des Risques d'Inondation », Intervention au sein du Master 2 Droit de l'immobilier, 9 novembre 2018

Partie 1 – Le statut juridique incertain de l’habitat flottant

14. L’implantation d’habitats flottants est un phénomène récent en France. Il convient à ce titre de délimiter précisément les contours de la notion d’habitat flottant (Chapitre 1) et ce, afin de pouvoir se prononcer sur la qualification juridique de ce bien et les conséquences qui en découlent (Chapitre 2).

Chapitre 1 – La délimitation de la notion d’habitat flottant

15. Il convient d’étudier les distinctions opérées par le Code des transports afin de déterminer si l’habitat flottant peut être assimilé à l’une des entités flottantes préexistantes ou si au contraire, il doit faire l’objet d’une définition à part entière (Section 1). Il existe par ailleurs plusieurs types d’habitats flottants qui sont le résultat de techniques constructives bien distinctes, lesquelles méritent donc d’être étudiées (Section 2).

Section 1 – Les distinctions opérées par le Code des transports dans la désignation des entités flottantes

16. Les différentes entités flottantes recensées dans le Code des transports se distinguent en fonction de leur mobilité et de leur destination. L’habitat flottant, et plus particulièrement la maison flottante, ne figure pas dans le Code des transports. Il convient donc de déterminer si la maison flottante peut être assimilée à une des entités flottantes préexistantes ou si au contraire, elle doit être considérée comme une entité flottante *sui generis* et doit par là même, faire l’objet d’une définition à part entière.

17. L’article L. 4000-3 du Code des transports définit et distingue les installations flottantes suivantes :

« 1° Bateau : toute construction flottante destinée à la navigation intérieure et à la navigation entre le premier obstacle à la navigation des navires et la limite transversale de la mer ;

2° Engin flottant : toute construction flottante portant des installations destinées aux travaux sur les eaux intérieures ;

3° Etablissement flottant : toute construction flottante qui n'est pas normalement destinée à être déplacée ;

4° Matériel flottant : toute construction ou objet flottant apte à naviguer, autre qu'un bateau, un engin flottant ou un établissement flottant. »

18. Dépourvu de moyen de locomotion et ayant vocation à être implanté de manière permanente sur un site, l'habitat flottant semble pouvoir intégrer la catégorie des établissements flottants. L'article 4 du décret n° 2007-1168 du 2 août 2007 relatif aux titres de navigations des bâtiments et établissements flottants naviguant ou stationnant sur les eaux intérieures, abrogé depuis,⁷ précisait les contours de la notion d'établissement flottant en donnant les exemples suivants : dock, embarcadère, hangar pour bateaux, restaurant, construction flottante à usage privé. Ce dernier exemple vient donc confirmer qu'une maison flottante peut être assimilée à un établissement flottant.

19. Le Code des transports distingue les installations flottantes en fonction de leur faculté à se déplacer et donc de leur vocation à naviguer ou non. Cependant, l'article L. 4220-1 du Code des transports indique que la réglementation des titres de navigation s'applique indifféremment à toutes les entités flottantes ci-dessus énumérées. Pour les établissements flottants, l'article D. 4221-5 du même code prévoit que le titre de navigation est un certificat d'établissement flottant. La durée maximale de validité du titre de navigation est limitée à dix ans pour les établissements flottants lorsqu'ils mesurent plus de 20 mètres, ce qui est le plus souvent le cas pour les maisons flottantes. A ce titre, chaque propriétaire de maison flottante devra se munir de ce titre de navigation et le renouveler tous les dix ans.

20. De surcroît, le Code des transports opère une distinction supplémentaire en traitant différemment les navires et bateaux, lesquels n'ont pas vocation à évoluer sur la même surface aquatique.⁸ Aux termes de l'article L. 5000-2 du Code des transports, un navire se définit comme « *tout engin flottant construit et équipé pour la navigation maritime de commerce, de pêche ou de plaisance et affecté à celle-ci* »⁹. Le navire se distingue donc du bateau qui lui navigue uniquement sur les fleuves et canaux. Une même entité flottante pourra

⁷ Abrogé par le décret n° 2013-25 mars 2013 qui est venu codifier la partie réglementaire relative à la navigation intérieure du Code des transports

⁸ Les articles L. 5111-1 à L. 5442-15 du Code des transports ont trait au statut des navires alors que les articles L. 4000-1 à L. 4651-2 du Code des transports concernent les bateaux.

⁹ L'« *engin flottant* » ne doit pas ici être compris au sens de l'article L. 4000-3 du code des transports suscité mais plutôt comme un terme générique désignant une quelconque entité flottante.

être qualifiée tantôt de navire, tantôt de bateau selon qu'elle évolue en eaux maritimes ou en eaux fluviales. L'affectation de l'entité flottante est donc déterminante pour sa qualification.¹⁰

21. Cette distinction supplémentaire témoigne de la difficulté qui réside dans l'exercice de qualification de la maison flottante, laquelle est susceptible de changer en fonction de son lieu d'implantation. Il serait pourtant souhaitable que la seule qualité d'établissement flottant lui soit reconnue et ce, indépendamment de la surface sur laquelle elle évolue. En effet, la maison flottante, dépourvue de faculté de navigation, ne peut de manière alternative être qualifiée de bateau ou navire.

22. L'élaboration d'un cadre juridique général qui s'appliquerait à l'ensemble des maisons flottantes s'avère particulièrement complexe à imaginer et ce, en raison des différentes formes qu'elles peuvent revêtir et de la grande variété des sites sur lesquels elles peuvent être implantées.

Section 2 – Les aspects techniques de l'habitat flottant

23. Deux principes constructifs se distinguent en matière d'habitat flottant. Les maisons reposent en effet soit sur un plancher flottant (Paragraphe 1), soit sur un caisson en béton flottant fixé à des pieux (Paragraphe 2). Les maisons flottantes ne doivent pas être confondues avec une autre forme d'habitat qui permet également de pallier la montée des eaux : la maison amphibie. Cette dernière n'est pas directement implantée en milieu aquatique mais permet de prévenir les risques ponctuels de submersion d'un terrain, ce pourquoi nous l'évoquerons dans une moindre mesure.

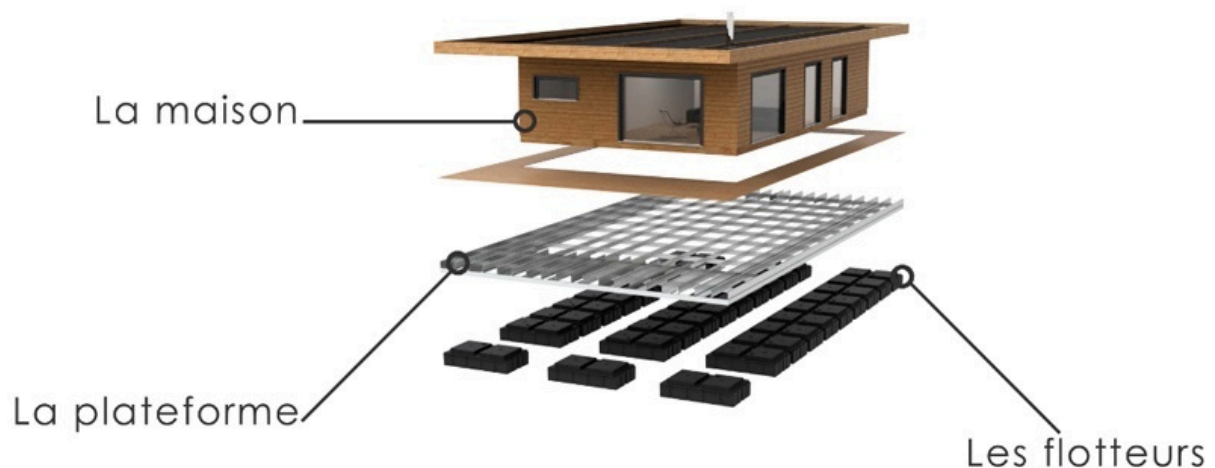
Paragraphe 1 – Le plancher flottant¹¹

24. Une maison flottante peut être décomposée en trois sous-ensembles :

- Les flotteurs en polyéthylène qui assurent la stabilité de l'ensemble,
- Une plateforme en aluminium ou en bois,
- Un habitat autoportant en ossature bois ou aluminium, qui peut être préfabriqué.

¹⁰ I. CORBIER, refondu par A. LEMARIE, « Fasc. 1045 : Navire et autres bâtiments de mer – Notions fondamentales », JurisClasseur Transport, 2015

¹¹ <https://www.aquashell.fr/concept/technique/>

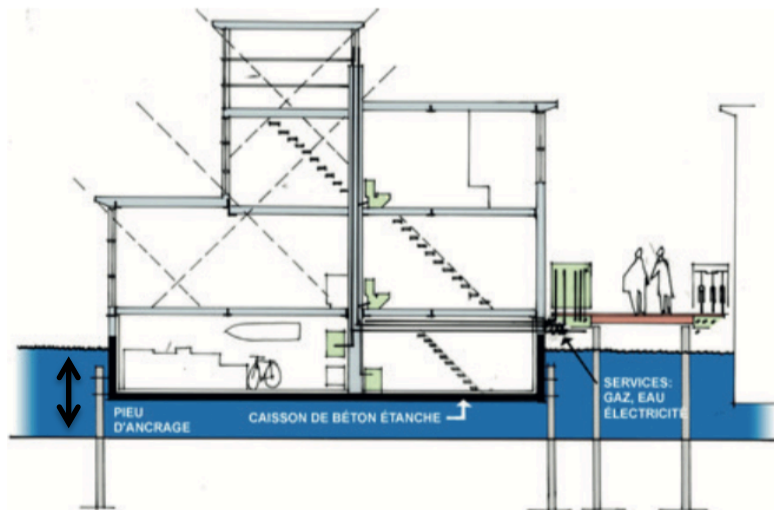


25. Les flotteurs peuvent également être composés de bloc de polystyrène, lesquels sont ensuite recouverts de béton. La flottabilité du polystyrène étant très importante, les charges portées pourront être plus grandes. A ce titre, les constructeurs excluent ce procédé lorsqu'il s'agit de maisons individuelles et n'y ont recours que dans les cas où la structure flottante a vocation à accueillir du public.

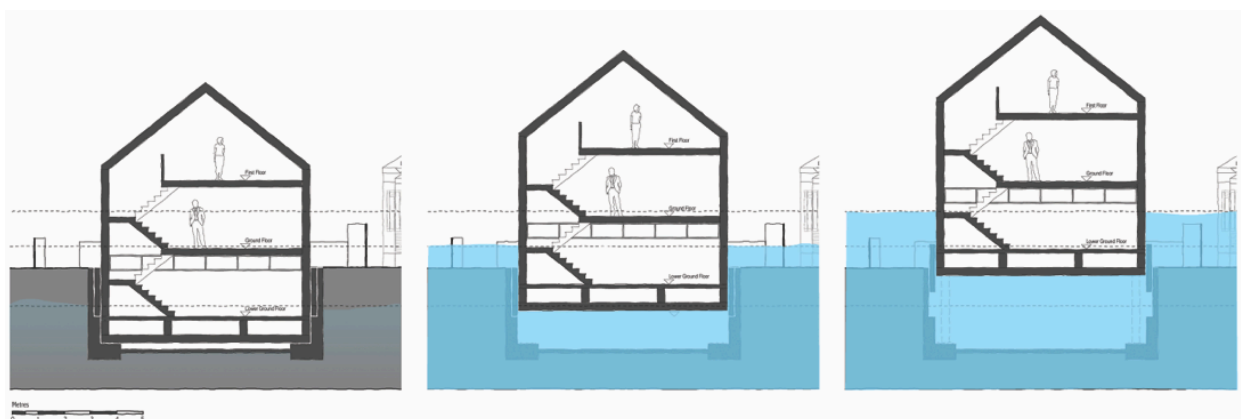
Paragraphe 2 – Le caisson en béton flottant¹²

26. Les deux hypothèses qui suivent ne peuvent être assimilées à des établissements flottants. Dans cette première hypothèse, une structure de béton supporte la maison qui est le plus souvent construite en acier et doublée en panneaux de bois pour l'habillage intérieur. Le recours à ces matériaux assure la légèreté de l'ensemble. La structure de béton est quant à elle fixée à des pieux le long desquels elle glisse verticalement et ce, afin de s'adapter à la montée des eaux. Les pieux sont eux même ancrés dans le sol submergé.

¹² Plan littoral 21, L'habitat flottant, Groupe de travail, 06 juin 2018, p.18



27. Une autre variante réside en la construction de maisons amphibies.¹³ Au lieu de flotter en permanence, la maison amphibie repose sur la terre et s'élève lors d'inondations. Ces maisons sont supportées par des caissons de béton qui sont eux-mêmes intégrés dans un deuxième bac en béton enterré qui sert de guide. La dalle de béton qui recouvre l'étage inférieur de la maison joue alors le même rôle que la coque d'un navire. De manière à guider le mouvement de la maison, quatre poutres d'acier se dressent le long de rainures dessinées dans les parois latérales de la maison. Ce système permet à la maison de se déplacer sur un axe perpendiculaire au sol et d'éviter qu'elle ne tangue durant un épisode de crue. La maison amphibie peut s'élever jusqu'à 2,7 mètres au-dessus du niveau du sol.¹⁴ Implantée sur terre et non en milieu aquatique, contrairement aux deux autres procédés suscités, cette alternative se révèle parfaitement adaptée aux zones inondables.



¹³ <https://www.baca.uk.com/amphibious-house.html>

¹⁴ Le Moniteur, « Zones inondables : et si nous construisions des maisons qui flottent », 31/10/2014

Chapitre 2 – La qualification juridique de l’habitat flottant

28. Afin de déterminer l’étendue des prérogatives et de la protection dont jouissent les propriétaires de maisons flottantes, leur caractère mobilier ou immobilier devra être précisé. La tâche s’avère périlleuse puisqu’il sera différent selon le type d’habitat concerné et son lieu d’implantation (Section 1). En outre, nul ne doute aujourd’hui que cette forme d’habitat atypique est une construction au sens de l’article L. 421-4 du Code de l’urbanisme, ce qui suppose l’obtention préalable d’une autorisation d’urbanisme (Section 2). Il convient pour finir d’apprécier si l’habitat flottant constitue un ouvrage soumis à la responsabilité des constructeurs et à l’assurance obligatoire (Section 3).

Section 1 – L’habitat flottant, un bien corporel meuble ou immeuble ?

29. L’article 516 du Code civil dispose que tous les biens sont meubles ou immeubles. Les meubles sont des biens qui peuvent être déplacés d’un lieu à un autre et ce, contrairement aux immeubles qui sont fixes et donc immobiles. Il n’existe pas de catégorie intermédiaire. Il s’agit en effet d’une classification strictement binaire : chaque bien appartient nécessairement soit à la catégorie mobilière soit à la catégorie immobilière et ne peut, en principe, relever des deux catégories à la fois.¹⁵ La question s’est dès lors posée de savoir si les maisons flottantes relèvent de la catégorie des biens meubles (Paragraphe 2) ou immeubles (Paragraphe 1). L’ambivalence règne en matière d’habitat flottant, dans la mesure où la nature de ce bien pourra en effet évoluer en fonction du lien qui le relie à la terre et de la qualité de son propriétaire (Paragraphe 3). L’attribution de la maison flottante à l’une de ces deux catégories de biens corporels ne peut cependant être négligée puisqu’en principe, elle emporte d’importantes conséquences quant au régime qui lui sera applicable (Paragraphe 4).

Paragraphe 1 – L’habitat flottant, un immeuble ?

30. L’article 517 du Code civil recense trois catégories d’immeubles : les immeubles par nature (I), les immeubles par destination (II), les immeubles par l’objet auquel ils

¹⁵ M.-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, « Fasc. Unique : Biens – Distinctions », JurisClasseur Civil, 2017, n° 7

s'appliquent. Ces derniers se rapportent aux droits réels immobiliers, aux actions immobilières et aux créances immobilières et ne feront pas l'objet de notre étude.¹⁶

I – Un immeuble par nature ?

31. Cette première variété d'immeubles est définie à l'article 518 du Code civil. Le critère de fixité et d'immobilité du bien est primordial. Les fonds de terre ainsi que tout bien incorporé au sol ou à une construction sont immeubles par nature. Ainsi, afin qu'un bien accessoire soit considéré comme étant incorporé à la construction, les deux éléments doivent faire corps et être indissociablement liés, de sorte qu'il serait impossible de les dissocier sans porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble.¹⁷

32. Selon une jurisprudence désormais bien établie, un bien est immeuble par nature lorsque le dispositif de liaison, d'ancrage ou de fondation révèle qu'il ne repose pas simplement sur le sol et n'y est pas maintenu par son seul poids.¹⁸ Il convient donc d'opérer une distinction entre, d'une part, les biens susceptibles d'être enlevés par une simple opération de levage en l'absence de tout lien avec le sol autre que celui résultant de la loi de la gravité et, d'autre part, les constructions qui ne peuvent être ôtées de l'endroit où elles se trouvent implantées qu'au prix de la rupture d'un dispositif d'attache assurant leur liaison avec le sol.¹⁹ Seules ces dernières auront la qualité d'immeuble par destination. Le caractère définitif ou provisoire de l'incorporation n'a pas à être pris en considération. En effet, dès que l'incorporation ou la fixation prend fin, l'immeuble par nature devient un meuble. Il ne pourra cependant en aucun cas devenir un immeuble par destination.²⁰

33. Ainsi, une maison reposant sur un plancher flottant ne peut être qualifiée d'immeuble par nature puisqu'elle n'est pas directement édifiée sur le sol. Bien que maintenue au sol par diverses techniques d'amarrage, cette maison flottante est seulement « posée sur l'eau ». Il n'y a donc pas d'ancrage au sol à proprement parler, toutefois des liens forts existent.

¹⁶ N. REBOUL-MAUPIN, Droit des biens, Hypercours Dalloz, 6^e éd., 2016, p. 58

¹⁷ v. en ce sens Cass. Civ. 3^e, 23 janvier 2002, n° 99-18.102

¹⁸ v. en ce sens Cass. Com. 10 juin 1974, Bull. civ. IV, n° 183

¹⁹ A. REYGROBELLET, C. BARTHELEMY, J.-E. CROS, J.-L. TIXIER, « De la nature juridique des éoliennes au regard de la distinction meuble/immeuble », RDI 2015. 567

²⁰ N. REBOUL-MAUPIN, *op. cit.* p. 59

34. En revanche, une maison supportée par une structure en béton flottant fixée à des pieux ou une maison amphibie sont sans nul doute, immeubles par nature et ce, en raison de leur ancrage manifeste au sol. Dans cette hypothèse, il existe en effet une réelle incorporation de la maison au sol.²¹

II – Un immeuble par destination ?

35. Comme nous venons de le voir, la maison reposant sur un plancher flottant n'est pas un immeuble par nature. Ainsi, afin de déterminer si ce type de maison flottante peut être considéré comme un immeuble par destination, il convient d'analyser les conditions qui doivent être réunies afin de conclure à l'immobilisation d'un bien initialement meuble (A) et de s'intéresser au sort qui est réservé par l'administration fiscale au bateau-logement, lequel comporte des similitudes avec la maison reposant sur un plancher flottant (B).

A – Les conditions de l'immobilisation

36. Les immeubles par destination sont définis aux articles 524 et 525 du Code civil. En raison du lien qui les unit à un immeuble par nature, des biens meubles vont être considérés fictivement comme des immeubles. Il s'agit en effet de l'application particulière d'un principe général selon lequel l'accessoire suit le principal. Afin de pouvoir conclure à l'existence d'un immeuble par destination, trois conditions devront être réunies : un rapport objectif de destination (1), une affectation matérielle (2) ainsi qu'un propriétaire unique (3). Nous les étudierons donc successivement et ce, dans le but de déterminer si la maison reposant sur un plancher flottant est susceptible de faire l'objet d'une immobilisation. **Pour rappel, les développements qui suivent n'ont trait qu'aux seules maisons reposant sur un plancher flottant.**

1 – Un rapport objectif de destination

37. Afin qu'un meuble devienne immeuble par destination, la première condition réside en ce qu'il existe un rapport objectif de destination. L'article 524 du Code civil prévoit en effet deux procédés susceptibles d'établir ce rapport de destination et distingue par là même, deux

²¹ v. supra n° 26

catégories d'immeubles par destination : les choses affectées au service ou à l'exploitation d'un fonds d'une part, les choses attachées au fonds à perpétuelle demeure d'autre part. Nous nous concentrerons dans les développements qui suivent uniquement à l'étude de la deuxième catégorie.

38. Les choses mobilières attachées à perpétuelle demeure sont visées au dernier alinéa de l'article 524 et précisées à l'article 525 du Code civil. Contrairement aux cas où le meuble est affecté au service ou à l'exploitation d'un fonds, l'utilité que procure le meuble au propriétaire du fonds n'a pas ici à être prise en considération. La volonté du propriétaire d'affecter le meuble à l'immeuble est une condition nécessaire de l'immobilisation par destination. L'affectation doit relever d'une manifestation de volonté et non du hasard ou de la force des événements. Dès lors que le propriétaire a créé un rapport objectif de destination entre le meuble et l'immeuble, il ne peut échapper aux conséquences qui en découlent en invoquant son absence de volonté d'immobiliser le meuble.

39. Les liens matériels conséquents qui sont déployés par le propriétaire en vue de maintenir l'habitation à la berge ou au fond de l'eau, témoignent de la volonté du propriétaire de s'y installer à long terme. La maison flottante a bien vocation à être implanté à perpétuelle demeure. Bien que nécessaire, la volonté du propriétaire n'est pas pour autant suffisante pour soutenir seule, la qualification d'immeuble par destination.²² L'immobilisation est donc subordonnée à une deuxième condition qui consiste en l'affectation matérielle du meuble à l'immeuble.

2 – Une affectation matérielle

40. Afin d'aboutir à une immobilisation, le législateur requiert en effet une véritable attache. L'article 525 du Code civil précise les procédés d'attache qui font présumer l'intention du propriétaire du fonds de lui adjoindre une chose mobilière. Deux procédés d'attache sont envisagés par la loi : le bien meuble devra en effet soit être scellé à l'immeuble en plâtre, à chaux ou à ciment, soit plus largement ne pouvoir être détaché sans être fracturé ou détérioré, ou sans entraîner la détérioration de l'immeuble lui-même. A la différence d'un bien

²² v. en ce sens Cass. Civ. 3^e, 26 juin 1991, n° 89-18.638

incorporé²³, le meuble attaché à perpétuelle demeure ne perd pas son individualité.²⁴ Le lien exigé entre le meuble et l'immeuble par nature est « *plus fort qu'une simple mise en place et moins fort qu'une incorporation* »²⁵ dans l'immeuble, c'est un entre-deux.

41. Malgré l'absence de procédés d'attache visés par la norme, un meuble pourra tout de même être considéré comme immeuble par destination en raison de son attache à perpétuelle demeure. Classiquement, la Cour de cassation considère que l'attache doit se manifester par « *des faits matériels d'adhérence apparente et durable* ». ²⁶ Ainsi, un simple scellement effectué grâce à des vis ou des chevilles semble suffire à matérialiser cette attache alors même que la norme ne cite pas expressément ce procédé. Dans un arrêt remarqué du 26 février 2013²⁷, les hauts magistrats ont conclu que les biens meubles litigieux, scellés à un immeuble par nature, étaient devenus immeubles par destination et ce, tout en s'abstenant de vérifier la nature du scellement.²⁸ Cet arrêt témoigne de la large place offerte à l'interprétation sur ce qui peut être ou non qualifié d'immeuble par destination.

42. Face à l'absence d'un critère unique d'attache, il est permis de s'interroger sur la possible admission d'autres moyens matériels que le scellement, de nature à témoigner de l'affectation du meuble à perpétuelle demeure au fonds. Aussi, si l'attache matérielle ne constitue qu'une simple manifestation physique permettant de présumer la localisation permanente du meuble dans le fonds, ne pourrions-nous pas légitimement considérer qu'un amarrage est suffisamment révélateur du rattachement de la maison flottante à la berge pour une longue durée ? En somme, une simple amarre peut-elle constituer une indication matérielle suffisante d'affectation à perpétuelle demeure ?

²³ v. supra n° 31

²⁴ C. WITZ, Cours de droit privé général, Centre Juridique Franco-Allemand, 2012-2013

²⁵ N. REBOUL-MAUPIN, *op. cit.* p. 63

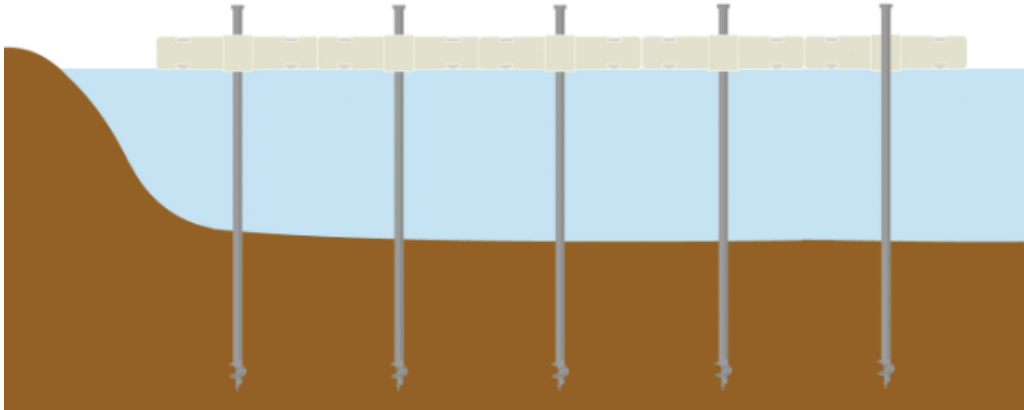
²⁶ Cass. Civ. 18 octobre 1950, D. 1950. 773

²⁷ Cass. Civ. 3^e, 26 février 2013, n°11-27.307

²⁸ B. MALLET-BRICOUT, N. REBOUL-MAUPIN, « Droit des biens », D. 2013. 2123

43. En matière de maison flottante, deux systèmes d'amarrage sont possibles²⁹ :

- des vis d'ancrage écologique,³⁰



- des bracons montés sur pivot en acier galvanisé.³¹



44. Ces deux systèmes d'amarrage sont indispensables afin de maintenir la maison flottante à la berge ou au sol et de prévenir toute dérive de la structure. Par ailleurs, l'attache matérielle constituée par ces deux systèmes d'amarrage traduit l'idée d'une affectation, prévue de manière définitive ou a minima pour la durée de vie de la structure flottante. Cette union

²⁹ <https://www.aquashell.fr/concept/technique/>

³⁰ <https://www.equipandco-groupe.fr/Actualité/5/amarrage-habitat-flottant>: « Le système d'amarrage par vis d'ancrage écologique est idéal pour une implantation au milieu d'un plan d'eau ou sur le domaine maritime. Dimensionner à la fois en rapport au poids de la maison et au site d'implantation (courant/vent/nature du fonds/etc) les vis d'ancrages s'installent au nombre de 4 vis par maison »

³¹ <https://www.equipandco-groupe.fr/Actualité/5/amarrage-habitat-flottant>: « Le système d'amarrage par bracons est idéal pour une implantation près de la berge. Dimensionner à la fois en rapport au poids de la maison et site d'implantation (courant/vent/etc.) les bracons fonctionnent par paire »

matérielle créée indéniablement une forte solidarité entre la terre et la structure et fait présumer l'intention du propriétaire. Fort de ce constat, il nous semble pouvoir conclure qu'un tel système d'amarrage constitue un lien suffisamment apparent et persistant de nature à convaincre les tribunaux de retenir l'immobilisation, et par là même de faire de la maison flottante un immeuble par destination.

45. L'avant-projet de réforme du droit des biens propose en ce sens d'intégrer dans un nouvel article 528, une présomption simple selon laquelle est immeuble par destination, sauf preuve contraire, tout meuble qui ne peut être détaché sans détérioration de l'immeuble où il est intégré. En outre, tout meuble conçu ou adapté pour être intégré dans l'immeuble serait présumé immeuble par destination et ce, indépendamment du fait qu'il puisse en être détaché aisément.³² Il s'agit d'une nouveauté qui semble présager qu'à l'avenir, la qualification d'immeuble par destination pourra résulter du caractère permanent de l'emplacement d'un meuble ou du lien matériel persistant qui relie le meuble au fonds. Cette proposition est susceptible d'aboutir à un élargissement de la notion d'immeuble par destination, au sein de laquelle pourrait *a priori* être intégrée la maison flottante amarrée à un point fixe de manière définitive.

3 – Un propriétaire unique

46. Conclure que toute maison reposant sur un plancher flottant devrait être qualifiée d'immeuble par destination est séduisant. Cependant, la dernière condition requise permettant de considérer qu'un meuble est devenu immeuble par destination est l'identité de propriétaire entre le meuble immobilisé et le fonds. Autrement dit, le propriétaire de la chose initialement mobilière doit également être le propriétaire de l'immeuble auquel elle sera attachée.³³ L'intérêt principal de la fiction de l'immobilisation est la valorisation de la propriété par l'adjonction au fonds d'un meuble. Or, la valorisation d'un fonds ne peut décemment se faire au détriment d'autrui, ce qui explique cette exigence d'un propriétaire unique pour les deux biens voués à n'en faire qu'un.³⁴

³² Association Henri Capitant des Amis de la Culture Juridique française, Proposition de réforme du livre II du Code civil relatif aux biens, Article 528 : « *Est présumé attaché à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble qui ne peut en être détaché sans détérioration ou qui a été conçu ou adapté pour y être intégré* »

³³ N. REBOUL-MAUPIN, *op. cit.* p. 60

³⁴ R. LIBCHABER, « Biens – Présentation des biens selon le code civil », 225, *in* Répertoire de droit civil, dir. E. SAVAUX, Dalloz, 2019

47. A cet égard, la qualification d'immeuble par destination est à exclure lorsqu'il s'agit de maisons flottantes implantées sur le domaine public fluvial ou maritime. En effet, seules les personnes publiques peuvent détenir une partie du domaine public.³⁵ Dans cette hypothèse, une personne privée ne pourra jamais être à la fois propriétaire de la maison flottante et du fonds auquel elle se rattache que ce soit la berge ou le sol submergé. A ce titre, la maison flottante ne peut, selon nous, devenir immeuble par destination lorsqu'elle est implantée sur le domaine public et retrouvera donc sa qualité première de bien meuble.

48. Au contraire, dans l'hypothèse où une personne privée aménagerait un plan d'eau sur sa propriété privée en vue d'y installer une maison flottante, cette structure serait susceptible de revêtir la qualification d'immeuble par destination.

B – La position de l'administration fiscale

49. Les bateau-logements, tout comme les maisons flottantes, sont des structures flottantes destinées à l'habitation. Le traitement réservé aux maisons flottantes par l'administration fiscale pourrait donc s'apparenter à celui des bateau-logements. Or, conformément au 3° de l'article 1381 du Code général des impôts, les bateaux utilisés en un point fixe et aménagés pour l'habitation, le commerce ou l'industrie sont redevables de la taxe foncière sur les propriétés bâties et ce, bien qu'ils soient retenus par de simples amarres.

50. L'absence de mobilité d'un bateau suffit donc aux yeux de l'administration fiscale à le soumettre au régime d'imposition normalement réservé aux immeubles. Au contraire, dès lors qu'un bateau est en état de naviguer, il importe peu qu'il soit affecté à l'habitation permanente de son propriétaire et qu'il soit majoritairement stationnaire, il sera exonéré de taxe foncière. Sa faculté de déplacement lui permet d'échapper à cette imposition. De plus, la faible fréquence de déplacement du bateau n'est pas susceptible de lui faire perdre le bénéfice de cette exonération.³⁶

51. Ainsi, l'habitat flottant n'ayant pas vocation à se déplacer, il sera assujéti à la taxe foncière des propriétés bâties. Nous pourrions alors considérer que cette assimilation fiscale

³⁵ Article L. 2111-1 CGPPP

³⁶ Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts, BOI-IF-TFB-10-10-30-20120912

de l'habitat flottant au régime applicable à l'immeuble par nature constitue un argument en faveur de la reconnaissance de son caractère immobilier au sens civiliste du terme.

52. L'élément déterminant de la sujétion à la taxe foncière étant l'impossibilité de déplacement, la mise en place systématique à bord des maisons reposant sur un plancher flottant d'un moteur fonctionnel mais non voué à être utilisé ne suffirait-elle pas à contourner cette imposition ? Par ailleurs, dans l'hypothèse de l'installation d'une maison flottante sur le domaine public fluvial ou maritime, cette imposition ne fait-elle pas double emploi avec la redevance³⁷ due au titre de l'occupation temporaire à des fins privées ?³⁸

53. Au même titre que pour les cessions des péniches ou bateaux à usage d'habitation principale, le cédant d'une maison reposant sur un plancher flottant devrait cependant pouvoir bénéficier, sous certaines conditions³⁹, de l'exonération de plus-value immobilière prévue au 1° du II de l'article 150 U du CGI.

Paragraphe 2 – L'habitat flottant, un meuble ?

54. L'article 527 du Code civil distingue les meubles par leur nature et les meubles par détermination de la loi⁴⁰. Les meubles par nature sont, conformément à l'article 528 du Code civil, les choses qui peuvent être transportées d'un lieu à un autre.

55. A ces deux catégories essentielles de meuble s'ajoute celle dégagée par la jurisprudence : les meubles par anticipation. Il s'agit de choses immobilières qui sont fictivement traitées comme mobilière en raison de leur existence future.⁴¹ Les immeubles susceptibles de mobilisation par anticipation sont rares et ne seront pas ici étudiés car il est évident que l'habitat flottant ne correspond pas à cette catégorie.

³⁷ Sur ce point, v. n° 169

³⁸ Sur cette question : Réponse ministérielle n°3983, publié au JO le 27/02/2018, p. 1682, selon laquelle une mesure générale d'exonération des bateaux-logements de la taxe foncière sur les propriétés bâties n'est pas envisagée car « elle priverait les collectivités territoriales d'une ressource ou transférerait la charge fiscale sur les autres redevables de cet impôt, alors que les occupants des bateaux-logements utilisent les infrastructures et services publics locaux »

³⁹ Selon le III-F § 320 du BOI-RFPI-PVI-10-40-10 : « Lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies : le bateau ou la péniche ne doit pas être destiné à la navigation ; il est soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ; il est effectivement utilisé au jour de la cession en un point fixe à usage d'habitation principale de son propriétaire »

⁴⁰ v. article 528 du Code civil

⁴¹ F. TERRE, P. SIMLER, Droit civil Les biens, 10^e éd., Précis Dalloz, 2018, p. 49

56. L'article 531 du Code civil énonce par ailleurs que « *les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles* ». A défaut d'être fixée par des piliers et par application analogique de cette disposition, la maison reposant sur un plancher flottant peut être considérée comme un meuble par nature.

57. Cette conclusion suppose cependant qu'il soit fait abstraction des moyens d'attache qui la relie au sol et qui à notre sens permettent de l'assimiler à un immeuble par destination lorsqu'elle flotte sur des eaux privées. Cette précision relative à la « *fixation par des piliers* » confirme en outre que les maisons flottantes fixées à des pieux sont exclues de la catégorie des meubles, leur ancrage au sol ne pouvant être remis en cause.

Paragraphe 3 – Une forte casuistique dans l'appréciation de la nature juridique de l'habitat flottant

58. La volonté des propriétaires d'immobiliser leur maison reposant sur un plancher flottant semble incontestable au regard des moyens d'attache mis en œuvre. Comme nous l'avons démontré plus haut, le lien matériel ne se limite pas à un simple cordage relié à une borne d'amarrage comme ce serait le cas pour un bateau. Il s'agit de systèmes d'amarrage bien plus poussés, lesquels suffisent selon nous, à démontrer le rattachement à perpétuelle demeure de la maison flottante à la berge ou au sol au-dessus duquel elle se trouve. L'adhérence entre la maison et le sol semble être suffisamment apparente et durable pour conclure à son immobilisation.

59. La qualité d'immeuble par destination de la maison reposant sur un plancher flottant ne peut cependant lui être reconnue uniquement dans l'hypothèse où cette dernière est implantée sur un plan d'eau privé appartenant au porteur du projet. En revanche, lorsque une telle maison flottante sera implantée sur le domaine public, elle retrouvera sa qualité de meuble par nature et ce, au même titre que les bateaux auxquels elle est le plus souvent assimilée.

60. Ainsi, la qualité du propriétaire du fonds auquel est attachée la maison reposant sur un plancher flottant sera de nature à faire basculer cette dernière de bien meuble par nature à celui d'immeuble par destination. Ce constat n'est pas incohérent puisque le propre de l'immeuble par destination est d'avoir été meuble, préalablement au recours à la fiction.

61. L’appréhension de la maison flottante fixée à des pieux et de la maison amphibie est moins complexe. Eu égard à leur fixation et à leur ancrage au sol, la qualification de meuble semble exclue et, par voie de conséquence celle d’immeuble par destination également, ces dernières s’inscrivent donc dans la catégorie des immeubles par nature.

Tableau récapitulatif

	Maison reposant sur un plancher flottant	Maison flottante fixée à des pieux + Maison amphibie
Propriété privée	Immeuble par destination	Immeuble par nature
Domaine public fluvial ou maritime	Meuble par nature	

Paragraphe 4 – Les enjeux de la qualification

62. Les maisons flottantes fixées à des pieux ainsi que les maisons amphibies sont incontestablement des immeubles par nature. La nature mobilière ou immobilière de la maison reposant sur un plancher flottant est quant à elle plus incertaine. A ce titre, le développement qui suit n’a trait qu’aux seules maisons reposant sur un plancher flottant.

63. Il convient d’envisager les conséquences pouvant résulter de la reconnaissance de leur simple caractère mobilier. Ces maisons flottantes seraient dès lors comparables à des bateaux ou navires. Le développement qui suit s’appuiera donc sur ces deux exemples largement règlementés à ce jour et qui, nous le verrons, ne les soustrait pas totalement du régime des immeubles et ce, en dépit de leur caractère mobilier. L’appartenance de ce type de maison flottante à l’une ou l’autre de ces catégories est susceptible d’avoir des conséquences en matière de publicité (I), de possession (II), de sûretés réelles (III), de rescision pour lésion (IV), de procédures d’exécutions (V) ainsi que sur la juridiction territorialement compétente (VI).

I – La publicité

64. La propriété immobilière est organisée par un régime de publicité foncière qui permet de connaître « *la situation juridique actuelle des immeubles* ». ⁴² En revanche en matière de meuble, la publicité est inorganisée à l'exception des domaines dans lesquels des registres sont mis en place (meubles immatriculés, brevets, signes distinctifs). ⁴³

65. Les navires et bateaux sont des meubles immatriculés dont le statut diffère de celui des meubles corporels. Leur immatriculation sert en effet de localisation fictive et permet la publicité du meuble concerné. ⁴⁴ La maison flottante répond en l'occurrence à la faculté d'être immatriculée. ⁴⁵ A ce titre, la qualification juridique retenue pour la maison reposant sur un plancher flottant importe peu en matière de publicité puisque son immatriculation suffira à assurer l'opposabilité aux tiers des droits détenus par son propriétaire. L'information des tiers sur le statut juridique de la maison flottante sera donc assurée sans difficulté.

II – Les effets de la possession

66. Les conséquences de la possession en matière de meubles et d'immeubles sont, en principe, également différentes. Selon l'article 2272 du Code civil, un immeuble peut en effet être acquis par voie d'usucapion au terme d'une durée de 30 ans. ⁴⁶ Les effets de la possession en matière mobilière sont au contraire bien plus radicaux puisque le très célèbre premier alinéa de l'article 2276 du Code civil énonce que « *en fait de meubles, la possession vaut titre* ».

67. Or, la distinction n'a pas vocation à s'appliquer à notre espèce. Pour une maison reposant sur un plancher flottant, le principe selon lequel la possession vaut titre en matière de meuble ne trouve pas à s'appliquer puisque le plus souvent, un titre de propriété existe: le certificat d'immatriculation. ⁴⁷

⁴² Article 1^{er} du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

⁴³ R. LIBCHABER, *loc. cit.*

⁴⁴ L. AYNES, P. CROCQ, *Droit des sûretés*, LGDJ, 10^e éd., 2016, p. 305

⁴⁵ v. n° 86

⁴⁶ L'alinéa 2 de l'article 2272 du Code civil prévoit une prescription acquisitive abrégée d'une durée de dix ans.

⁴⁷ I. BON-GARCIN, V. BAILLY-HASCOET, « Bateau », 24, *in* Répertoire de droit commercial, dir. L. VOGEL, Dalloz, 2019

III – Les sûretés réelles

68. Les sûretés réelles sont également différentes selon que l'assiette en est mobilière ou immobilière. L'article 2329 du Code civil distingue quatre catégories de sûretés mobilières : les privilèges mobiliers, le gage des meubles corporels, le nantissement de meubles incorporels et la propriété retenue à titre de garantie. Quant aux sûretés immobilières, elles sont également au nombre de quatre et sont énoncées à l'article 2373 du Code civil : les privilèges, l'antichrèse devenue le gage immobilier, les hypothèques et la propriété à titre de garantie.

69. La distinction opérée entre les différents types de sûretés emporte des conséquences notables, tout particulièrement en ce qui concerne l'utilité du bien grevé. Le gage de meubles corporels ainsi que l'hypothèque demeurent les sûretés réelles par excellence et seront les seules étudiées dans le développement qui suit.

70. Selon l'article 2333 du Code civil, « *le gage est une convention par laquelle le constituant accorde à un créancier le droit de se faire payer par préférence à ses autres créanciers sur un bien mobilier ou un ensemble de biens mobiliers corporels, présents ou futurs* ». Le gage suppose dépossession du bien au profit du créancier gagiste et a donc pour effet de faire perdre au propriétaire le bénéfice des utilités de son meuble.

71. Quant à l'hypothèque, elle est définie comme « *un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation* » par l'article 2393 du Code civil. Le régime de l'hypothèque contrairement au gage de meubles corporels, n'implique pas dépossession et permet au propriétaire de tirer certaines utilités économiques de l'immeuble hypothéqué et ce, tout en continuant de jouir de sa possession. L'essence de l'hypothèque réside en effet dans l'absence de dépossession.

72. Les dispositions relatives à l'hypothèque se trouvent dans le Code civil au sous-titre III, lequel est consacré aux sûretés sur les immeubles, par opposition au sous-titre II consacré aux sûretés sur les meubles. Par ce biais, le législateur invite à distinguer l'hypothèque, de la sûreté typiquement mobilière que constitue le gage. En outre, les articles 2393, 2397 et 2398

du Code civil témoignent très clairement de la supposée nature purement immobilière de l'hypothèque.⁴⁸

73. Or, lorsque les meubles ont une localisation fixe en raison de leur immatriculation, les sûretés sans dépossession qui les grèvent sont très proches de l'hypothèque. Il s'agit en réalité de véritables hypothèques mobilières à tel point que le législateur a lui-même retenu la qualification d'hypothèque pour les sûretés sur les bateaux, les navires et les aéronefs.⁴⁹ Le régime de ces sûretés mobilières sans dépossession est donc calqué sur celui de l'hypothèque immobilière.

74. Pour rappel,⁵⁰ il convient de distinguer le navire du bateau. Leur distinction tient à leur destination et à leur affectation. Ainsi, le navire est réservé à la navigation maritime alors que le bateau est destiné à la navigation intérieure sur les fleuves et canaux.⁵¹

75. L'hypothèque maritime est régie par les articles 43 et suivants de la loi du 3 janvier 1967 portant statut des navires et autres bâtiments de mer et de son décret d'application n° 967 du 27 octobre 1967.⁵² La publicité de la sûreté comme celle des autres droits portant sur le navire doit être réalisée au bureau des douanes dans le ressort duquel se trouve le port d'attache ou le lieu de construction dudit navire. L'absence de publicité est sanctionnée par l'inopposabilité de la sûreté à tous. Cette hypothèque confère au créancier un droit de préférence et un droit de suite dont le régime est calqué sur celui de l'hypothèque immobilière.⁵³

76. Quant à l'hypothèque fluviale, elle fut instaurée par la loi du 5 juillet 1917, dont les dispositions, modifiées depuis, figurent désormais dans le Code des transports aux articles L. 4122-1 et suivants du Code des transports. La publicité de la sûreté se fait au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel se trouve le bureau d'immatriculation du bateau. L'immatriculation n'étant imposée que pour les bateaux de plus de 20 tonnes, seuls ces derniers seront susceptibles d'hypothèques.⁵⁴

⁴⁸ C. JUILLET, « Hypothèque », 9, *in* Répertoire de droit immobilier, secrétaire gé. Y. ROUQUET, Dalloz, 2019

⁴⁹ L. AYNES, P. CROCQ, *op. cit.* p. 305

⁵⁰ *v. supra* n° 20

⁵¹ I. CORBIER, refondu par A. LEMARIE, « Fasc. 1045 : Navire et autres bâtiments de mer – Notions fondamentales », *JurisClasseur Transport*, 2015

⁵² *v. également* les articles 241 et suivants du Code des douanes

⁵³ D. LEGEAIS, *Droit des sûretés et des garanties du crédit*, LGDJ, 11^e éd., 2016, p. 399

⁵⁴ M. CABRILLAC, C. MOULY, S. CABRILLAC, P. PETEL, *Droit des sûretés*, LexisNexis, 10^e éd., 2015, p. 612

77. Indépendamment de la reconnaissance du caractère mobilier ou immobilier de la maison reposant sur un plancher flottant, elle devrait pouvoir, au même titre que les navires et bateaux, bénéficier d'une sûreté réelle qui si elle n'est pas dénommée hypothèque, en aura toutes les caractéristiques.

IV – La rescision pour lésion

78. La protection toute particulière offerte aux biens immobiliers se traduit également par l'action en rescision pour lésion, dont seul le vendeur d'un immeuble peut bénéficier. Selon l'article 1674 du Code civil, la vente d'immeuble est en effet rescindable pour cause de lésion dès lors que le vendeur a subi une lésion de plus de sept douzièmes.

79. La volonté du législateur de protéger certains biens a conduit à ce que l'action en rescision pour lésion soit progressivement étendue en dehors de la sphère immobilière. Les exceptions issues de lois particulières se multiplient, notamment dans le cadre de la vente d'engrais et de semences ou encore lors de la cession du droit d'exploitation d'une œuvre. De surcroît, la lésion n'est plus entendue dans son acception première. La lésion au sens classique, sous-entend négativement un déséquilibre majeur. Or, la notion tend à être quelques peu modifiée par les tribunaux, lesquels s'orientent vers la recherche positive d'un équilibre du contrat qui les conduit à se prononcer sur la juste valeur des biens et à corriger d'éventuelles iniquités.⁵⁵

80. Dans ce contexte, la question se pose de savoir si l'action en rescision pour lésion peut être offerte au vendeur d'une maison reposant sur un plancher flottant. Si l'on se rapporte à la situation des navires et bateaux en la matière, la réponse est immédiate : toute action en rescision pour lésion est exclue. En effet, bien que le statut des navires et bateaux se rapproche de celui des immeubles à de nombreux égards, l'action en rescision pour lésion n'est pas offerte aux vendeurs d'un tel bien. L'exercice d'une action en rescision pour lésion au bénéfice du vendeur d'une telle maison flottante serait souhaitable mais n'est pas, en l'état actuel de la législation, envisageable.

⁵⁵ F. COLLART-DUTILLEUL, « Fasc. Unique : Contrat et Obligations – Lésion », *JurisClasseur Civil*, 2017, n° 36

V – Les modalités des procédures d'exécution

81. La faculté de recourir aux voies d'exécution est un droit offert à tout créancier : au chirographaire comme au privilégié. Indéniablement, il est plus facile de saisir et de faire vendre un meuble qu'un immeuble et ce, d'autant plus depuis la refonte de la saisie mobilière par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991. Conformément aux solutions antérieures à cette loi, les saisies-ventes ont gardé un objet exclusivement mobilier mais ont été généralisées à l'ensemble des biens mobiliers.⁵⁶ Néanmoins, conformément à l'article L. 112-3 du Code de procédure civile, dès lors qu'il s'agit d'obtenir paiement de son prix, la saisie-vente d'un immeuble par destination est possible, indépendamment de l'immeuble auquel il est attaché ou affecté.⁵⁷

82. Pour des raisons de décence, le législateur a prévu une liste de meubles insaisissables à l'article L. 112-2 du Code de procédure civile. Ainsi, sont insaisissables les meubles nécessaires à la vie et au travail du saisi et de sa famille.⁵⁸ En l'occurrence, dans l'hypothèse où une maison flottante est occupée à titre d'habitation principale, ce meuble indispensable à la vie quotidienne du débiteur et de sa famille sera vraisemblablement reconnu insaisissable.

83. L'article 531 du Code civil répute meuble les navires et bateaux mais précise dans son deuxième alinéa que « *la saisie de quelques-uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumises à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le code de la procédure civile* ». Ils n'obéissent donc pas aux mêmes règles que celles issues du droit commun appliqué aux meubles. La saisie et la vente forcée s'appliquent toutefois aux seuls bateaux capables de naviguer et non attachés à la rive à perpétuelle demeure.⁵⁹ La maison flottante ayant vocation à rester amarrée à un point fixe, le régime dérogatoire prévu pour les bateaux et navires qui se déplacent ne pourra lui être appliqué de manière analogue.

84. Une fois encore, qu'importe le caractère mobilier ou immobilier de la maison flottante reposant sur un plancher flottant, dès lors qu'il s'agit de la résidence principale de ses occupants, elle ne pourra vraisemblablement pas être saisie ! La situation sera cependant tout

⁵⁶ Article L521-1 du Code de procédure civile

⁵⁷ C. BRENNER, Procédures civiles d'exécution, 9^e éd., Dalloz, 2017, p. 80

⁵⁸ N. CASAL, « Fasc. 1600-600 : Saisie-vente – Conditions », JurisClasseur Procédure civile, 2018, n°54

⁵⁹ I. BON-GARCIN, V. BAILLY-HASCOET, « Bateau », 71, in Répertoire de droit commercial, dir. L. VOGEL, Dalloz, 2019

autre lorsque cette maison flottante se révélera être une résidence secondaire. Son caractère absolument nécessaire à la vie de ses occupants ne pourra plus être invoqué et sa nature supposée mobilière impliquera que soit appliqué le droit commun de la saisie mobilière. Par ailleurs, en application de l'article L. 112-3 du Code de procédure civile, une maison flottante située sur une propriété privée, considérée comme un immeuble par destination, ne pourra être soustraite à la saisie-vente si elle est mise en œuvre afin d'obtenir le paiement de son prix. Au contraire, en tant qu'immeuble par nature, les maisons amphibies et celles reposant sur des caissons en béton flottant et fixées à des pieux seront soumises au régime des saisies immobilières, lesquelles sont plus complexes et onéreuses.

VI – Juridiction compétente

85. La stabilité géographique de l'immeuble conduit à donner compétence au seul tribunal du lieu de situation de l'immeuble litigieux.⁶⁰ Au contraire, le lieu de situation du meuble pouvant évoluer dans le temps, il ne constitue pas un critère attributif de compétence. La juridiction territorialement compétente sera donc, sauf disposition contraire, celle du lieu où demeure le défendeur.⁶¹ Ainsi, en fonction de la qualification juridique retenue pour la maison reposant sur un plancher flottant, la juridiction compétente en cas de litige pourra différer.

Paragraphe 5 – La mise en œuvre souhaitable d'un régime propre aux maisons reposant sur un plancher flottant

86. Au même titre que les bateaux et navires, les maisons reposant sur un plancher flottant qu'elles soient considérées comme bien meuble ou immeuble par destination, se verront doter d'un régime proche de celui des immeubles et ce, principalement en raison de leur possible immatriculation qui les conduit à avoir un centre de rattachement. En tant qu'établissement flottant, ces maisons flottantes ont en effet la faculté de s'immatriculer. L'immatriculation de ces maisons flottantes est donc fortement recommandée afin que les propriétaires puissent bénéficier d'une protection accrue.

⁶⁰ Article 44 du Code de procédure civile

⁶¹ Article 4 du Code de procédure civile

87. Le traitement particulier des bateaux et navire, tout comme celui qui sera vraisemblablement réservé aux maisons reposant sur un plancher flottant, témoignent du fait que la distinction entre bien meubles et immeubles perdure, mais ne donne pas lieu à des différences de régime qui soient profondes. Tout du moins, l'écart entre les biens protégés et ceux qui ne le sont pas ne relève plus de leur caractère mobilier ou immobilier. Si les objectifs de protection survivent, ils semblent aujourd'hui viser des personnes ou des situations particulières, et non plus les biens considérés par grandes catégories. Pour reprendre les mots de Monsieur le professeur Revet, « *la frontière entre immeubles et meubles ne cesse de s'effacer, si ce n'est le principe de leur distinction* ». ⁶²

Section 2 – L'habitat flottant, une construction ?

88. L'implantation croissante de maisons flottantes révèle l'évolution des types d'occupation du sol et de l'espace. Ces nouveaux types d'occupation du sol, en l'occurrence, de la surface aquatique, doivent être encadrés afin que soient respectées les règles d'urbanisme en vigueur. Conformément au Titre II du Livre IV du Code de l'urbanisme relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions, la soumission à permis de construire joue, en principe, pour toute « construction ». La question se pose dès lors de savoir si une maison flottante comporte les caractéristiques d'une construction et nécessite par là même, l'octroi d'un permis de construire préalablement à son implantation.

89. Afin de répondre à cette épineuse question, il convient dans un premier temps de circonscrire la notion de construction (Paragraphe 1). A défaut de son édification sur le sol, les tribunaux se sont dans un premier temps opposés à ce que soit reconnue aux maisons flottantes la qualité de construction et qu'elles soient par là même, soumises à permis de construire (Paragraphe 2). Plus récemment, la Cour administrative d'appel de Nantes a cependant précisé que la notion de construction ne se limitait pas à la seule emprise terrestre et que l'édification d'une maison flottante supposait donc l'obtention préalable d'un permis de construire. (Paragraphe 3).

90. Une nouvelle fois, l'ancrage au sol et par là même le caractère immobilier des maisons flottantes fixées à des pieux et des maisons amphibies étant incontestables, les

⁶² T. REVET, « Notion de bien », RTD civ. 2003. 730

développements compris dans cette Section 2 n'ont trait qu'aux seules maisons reposant sur un plancher flottant.

Paragraphe 1 – La notion imprécise de construction

91. Le législateur n'a jamais précisé ce qu'il entendait par la notion de « construction », ni n'en a donné de liste exhaustive. La qualification de construction s'applique à toutes sortes d'édifices ayant les destinations les plus diverses. Une construction ne saurait par exemple échapper à l'exigence d'obtention d'un permis de construire au motif qu'elle est aisément démontable.⁶³ Il a ainsi pu être jugé qu'entraient dans le champ d'application du permis de construire les travaux relatifs à un hangar, un poulailler, un four de boulanger, d'une chambre froide, d'un abri de chasse construit en sous-sol ou encore une installation de lavage automatique de voitures.⁶⁴

92. De surcroît, la qualification de construction est indépendante de l'existence ou non de fondations. L'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme dispose en effet que : « *Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire* ». Le champ d'application du permis de construire est également organisé autour de l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme selon lequel un décret arrête la liste des « *constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable* »⁶⁵. Dans une moindre mesure, le Code de l'urbanisme dresse enfin des listes de constructions qui, « *en raison de leur nature ou de leur très faible importance* »⁶⁶, sont dispensées de toute formalité, qu'il s'agisse de permis de construire ou de déclaration préalable. Cette dispense de formalité n'a cependant pas lieu de s'appliquer lorsque la construction est implantée dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un site classé.

⁶³ Mémento Urbanisme-Construction, éd. Francis Lefebvre, 2019, p. 314

⁶⁴ J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, Droit de l'urbanisme et de la construction, LGDJ, 11^e éd., 2017, p. 450

⁶⁵ v. article R. 421-9 du Code de l'urbanisme

⁶⁶ v. articles R. 421-2 et suivants du Code de l'urbanisme

93. A ce jour, les maisons flottantes ne figurent dans aucune de ces listes. La seule certitude que nous avons donc à ce stade, consiste en ce que la maison flottante ne comporte pas de fondations, ce qui a priori ne l'exclut pas du champs d'application du permis de construire.

Paragraphe 2 – Le refus initial des tribunaux de soumettre les maisons flottantes à permis de construire

94. La prétention de soumettre à permis de construire préalable la construction ou la transformation d'une maison flottante a été fortement critiquée et ce, tout particulièrement par le Professeur Liet-Veaux. Ce dernier s'évertue à démontrer dans sa chronique⁶⁷ parue en 1979, que le recours au permis de construire pour des maisons flottantes s'avère tout « *aussi inopportun que saugrenu* »⁶⁸. Il souligne que depuis la loi du 16 juillet 1971 un permis de construire est certes exigé pour des constructions ne comportant pas de fondations mais que cette nouveauté a pour seul but de contrôler l'implantation des maisons mobiles, chalets légers et autres aménagements plus ou moins permanents ou durables, et ne saurait s'appliquer aux maisons flottantes. La particularité des maisons flottantes consiste en ce qu'elles n'ont pas d'implantation au sol, ce qui empêche, selon le Professeur Liet-Vaux, qu'elles soient comparées aux maisons légères et que leur soit imposée l'exigence d'obtention préalable d'un permis de construire.

95. Bien que les maisons flottantes ne reposent pas sur le sol « terrestre » mais sur l'eau, ne pourrions-nous pas considérer que le recours à un permis de construire soit obligatoire, dans l'objectif de contrôler leur implantation, ce même objectif qui poussa le législateur en 1971 à proposer une conception extensive de la notion de construction au sens du Code de l'urbanisme ? Cet argument ne semble trouver grâce aux yeux du Professeur Liet-Veaux.

96. Afin de démontrer la supposée absurdité du recours à un permis de construire, ce dernier invoque en outre le caractère mobilier de la maison flottante. Selon lui, « *le permis de construire a toujours été et demeure une autorisation préalable pour une construction immobilière, et rien d'autre* ». ⁶⁹ La jurisprudence lui donnera cependant tort par la suite. ⁷⁰

⁶⁷ G. LIET-VEAUX, « Le permis de construire au fil de l'eau... », D. 1979, p. 260

⁶⁸ *Ibid.* p. 261

⁶⁹ *Ibidem*

⁷⁰ v. en ce sens CE, 18 mars 1983, n° 33780, *Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air*

97. La réflexion menée par le Professeur Liet-Veaux est probablement biaisée par la confusion qui est faite entre bateau-logement d'une part, installation flottante conservant des moyens de mobilité, et maison flottante d'autre part, qui elle est dépourvue de tout moyen de locomotion.

98. Les juridictions tant judiciaire qu'administrative lui donnèrent cependant raison l'année suivante. La Cour d'appel de Versailles dans un arrêt du 21 mai 1980⁷¹ a en effet considéré que « *l'implantation d'une construction ne peut se concevoir dans le cadre du droit de l'urbanisme, que comme constituant une édification sur le sol* ». Il s'agissait en l'espèce d'un bateau-logement sur lequel des travaux de surélévation avait été entrepris par son propriétaire sans qu'il n'ait préalablement obtenu de permis de construire. La Cour a en effet infirmé le jugement rendu le 8 novembre 1979 par le tribunal correctionnel de Nanterre, lequel avait estimé qu'un permis de construire était nécessaire pour lesdits travaux et considéré qu'une analogie certaine existait entre les « maisons mobiles », soumises à l'exigence du permis de construire, et les « maisons flottantes ». Leurs points communs étant l'immobilisation plus ou moins prolongée et le raccordement aux équipements publics.

99. Les juges d'appel se sont quant à eux opposés à ce que soit opérée une complète assimilation des maisons flottantes aux maisons mobiles, ce qui aurait conduit à les soumettre indifféremment à permis de construire. A l'appui du principe de l'interprétation stricte de la loi pénale, les magistrats ont en effet considéré que le législateur n'ayant pas expressément prévu le recours à un permis de construire pour les maisons flottantes, l'exigence d'obtention de cette autorisation d'urbanisme pour de tels travaux ne devait pas être indûment déduite des dispositions de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. Ces derniers ont alors conclu qu'il s'agissait là d'un problème relatif à l'occupation privative du domaine public fluvial relevant de la police des cours d'eau et non d'un problème de construction apprécié au regard des règles sur le permis de construire.⁷²

100. Le juge administratif a approuvé la solution rendue par la Cour d'appel de Versailles puisque dans un arrêt en date du 16 juin 1981, le Tribunal administratif de Paris a annulé les

⁷¹ Cour d'appel de Versailles, 9^e Ch., 21 mai 1980, *Hauptmann c. Direction de l'Équipement des Hauts-de-Seine* ; obs. G. LIET-VEAUX, AJDA 20 décembre 1980, p. 661

⁷² G. LIET-VEAUX, « Réflexions sur l'application du permis de construire à l'aménagement d'une péniche », *Revue Administrative* janvier-février 1981, p. 37 ; G. LIET-VEAUX, « Permis de construire, Champ d'application, Bateau-logement », *Construction-Urbanisme*, JCP 80, éd. N, II, p. 258

décisions préfectorales refusant le permis de construire déposé par le propriétaire du bateau-logement et mettant en demeure ce dernier de la remettre dans son état antérieur.⁷³ Le jugement se contentait en effet de relever qu'en l'espèce, les travaux effectués sur la péniche n'entraient pas dans le champ d'application de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme et que par là même, un permis de construire n'était pas exigible avant le commencement desdits travaux. Le Tribunal administratif se conforme donc à la position adoptée par la jurisprudence judiciaire mais se montre tout de même vigilant⁷⁴ et ce, en faisant notamment allusion aux « *circonstances de l'affaire* ». Restait donc désormais à déterminer quelles étaient les circonstances susceptibles de rendre le recours à un permis de construire obligatoire...

101. Bien que refusant d'intégrer la maison flottante dans le champ d'application du permis de construire, ces arrêts déjà anciens ne nous permettent pas de déterminer concrètement ce que recouvre le terme « construction » au sens du droit de l'urbanisme et se bornent essentiellement à constater l'indifférence du législateur sur le sort des maisons flottantes au regard de ce droit.⁷⁵

102. Enfin, la référence à la « maison flottante » dans la chronique rédigée en 1979 par le Professeur Liet-Vaux ainsi que dans les arrêts suscités n'a probablement pas le même sens que celui qui est le sien de nos jours : une structure flottante ne pouvant se déplacer de manière autonome et ayant une apparence similaire à celle des maisons d'habitation « terrestre ».

Paragraphe 3 – L'habitat flottant, une construction !

103. Les éléments développés par le législateur s'avérant insuffisants afin de caractériser avec certitude une construction, la jurisprudence est venue préciser les contours de cette notion (I). Ayant à traiter de litiges relatifs à l'implantation d'habitations légères de loisirs, les tribunaux ont en outre consacré la solution selon laquelle le caractère mobilier d'un bien n'est pas exclusif de la qualification de construction (II). La qualité de construction ayant été reconnue aux maisons flottantes, la Cour administrative d'appel de Nantes a, à juste titre, affirmé que

⁷³ Tribunal administratif de Paris, 18 juin 1981, n°610

⁷⁴ G. LIET-VEAUX, actualisé par J. MAKOWIAK, « Fasc. 700 : Permis de construire, Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable », JurisClasseur Notarial Formulaire

⁷⁵ P. REPORT, « Une maison flottante édifée sur une barge posée sur un plan d'eau est une construction », AJDA 2013, p. 1236

les maisons flottantes en eaux privées devaient faire l'objet d'un permis de construire (III). Cette solution a été confirmée par une réponse ministérielle, laquelle ne manque pas de rappeler la distinction à opérer selon le lieu d'implantation de la maison flottante (IV).

I – Les contours de la notion de construction précisés par la jurisprudence

104. Il ressort d'une première lecture des dispositions du Code de l'urbanisme que ce qui caractérise essentiellement une construction, ce sont ses dimensions, sa nature et sa localisation.⁷⁶ La jurisprudence précise et décline les indices de nature à faire présumer l'existence d'une construction. La caractérisation d'une construction donne en effet lieu, en cassation, à un contrôle d'erreur de qualification juridique, à partir des éléments de faits souverainement appréciés par les juges du fond. Le Conseil d'Etat dans un arrêt en date du 15 février 2006⁷⁷, a ainsi pu considérer qu'eu égard à « *ses caractéristiques propres et à ses dimensions* », une tonnelle pouvait être qualifiée de construction au sens de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme.

105. La nature des matériaux utilisés pour la réalisation de la construction est par ailleurs indifférente à la qualification de construction. Les juges prennent cependant en compte les caractéristiques structurelles des bâtiments.⁷⁸ Les travaux sont en effet soumis à la délivrance préalable d'un permis de construire lorsque les constructions qui en résultent présentent les caractéristiques structurelles d'un bâtiment, notamment du point de vue de leur fixité, de leur ancrage au sol, de leur raccordement aux réseaux publics et de leur durée d'implantation.⁷⁹ Qu'en est-il de l'habitat flottant ? Quelles sont les caractéristiques de la maison flottante de nature à jouer en faveur de la reconnaissance de sa qualité de construction ?

⁷⁶ v. article L. 421-4 du Code de l'urbanisme

⁷⁷ CE 15 février 2006, n° 268242, *Carvallo*

⁷⁸ H. PERINET-MARQUET, « Les problèmes actuels de la demande de permis de construire », *Droit et ville* 1991, n° 32, p. 44

⁷⁹ v. en ce sens CE, 14 février 1996, n° 124533, *SARL SODICAL* (pour une installation de lavage automatique de voitures comportant un portique sur rails scellés de façon permanente dans une dalle de béton) ; Cour administrative d'appel de Nancy, 14 décembre 2017, n° 17NC00224, *Commune de Roeschwoog* (pour des portiques de lavage réalisés sur des dalles en béton créant une emprise au sol supérieure à 20m² et nécessitant dès lors un permis de construire.

II - L'application des critères jurisprudentiels à l'habitat flottant

106. S'agissant de la fixité, l'absence de tout moyen de locomotion illustre parfaitement le fait que l'habitat flottant a vocation à rester amarré en un point fixe. La navigation ne fait pas partie des fonctionnalités offertes par l'habitat flottant tel que délimité par notre étude. Le bateau-logement, la péniche conservent la faculté de se déplacer, la maison flottante non.

107. Quant à l'ancrage au sol, la nature du lien matériel unissant l'habitat flottant au sol à d'ores et déjà été discuté précédemment.⁸⁰ La nature des liens reliant la structure flottante au fonds (voisin ou aquatique) nous semble suffisante pour démontrer que cet ancrage se fait de manière pérenne et qu'il s'avère suffisamment solide. Il s'agit certes d'une construction édifiée sur l'eau mais qui bénéficie d'un ancrage ferme et durable au sol.

108. Concernant le raccordement aux réseaux publics, dans un arrêt du Conseil d'Etat en date du 9 janvier 1991⁸¹, il a été considéré qu'en raison de son importance, de sa durée d'implantation, des divers équipements qu'elle nécessitait en matière d'alimentation en énergie et en eau potable, comme en matière d'assainissement et de stationnement, une crêperie à l'air libre devait être assimilée à une véritable construction. Or, l'habitat flottant, étant comme son nom l'indique, réservé à un usage d'habitation, son raccordement aux réseaux est indispensable. Dans le cas de notre étude, il convient de distinguer les maisons flottantes reliées à la berge, des maisons flottantes autonomes.

Dans le premier cas, comme tout bateau amarré dans un port, les maisons flottantes sont alimentées en électricité par câbles. Lors de leur livraison, le réseau électrique est installé à bord de l'hébergement, l'acquéreur devra cependant se charger de l'arrivée du réseau électrique sur la berge. Quant au réseau d'assainissement, une pompe de relevage sera intégrée directement dans l'hébergement ou dans un des flotteurs de la maison et permettra de refouler toutes les eaux usées sur la berge (à une distance maximale de 110 mètres). L'acquéreur devra tout de même prévoir une solution de stockage ou de traitement à installer sur la berge.⁸²

Dans le deuxième cas, lorsque le site d'implantation des maisons flottantes n'est pas viabilisé, ces dernières seront équipées de panneaux photovoltaïques. S'agissant du système d'assainissement, afin de pallier les difficultés y afférentes et d'accroître les potentiels lieux

⁸⁰ v. supra n° 44

⁸¹ CE, 9 janvier 1991, n° 87428, *M. Sellier*

⁸² <https://www.aquashell.fr/concept/technique/>

d'implantations, certains « constructeurs » de maisons flottantes développent des solutions innovantes. A titre d'exemple, la société AQUATECH INNOVATION propose des systèmes d'assainissement autonomes.⁸³ Ces solutions restent toutefois très rares et le raccordement aux réseaux publics doit être assuré pour la quasi-totalité des maisons flottantes.

109. Quant au critère de permanence et à la durée d'implantation qui sont pris en considération par les juges afin d'apprécier la qualité de construction ou non d'une installation, toute maison flottante est vouée à être implantée à perpétuelle demeure (à la condition de l'obtention d'une autorisation temporaire d'occupation lorsque la maison flottante se trouve sur le domaine public fluvial ou maritime, laquelle devra être régulièrement renouvelée).

110. Eu égard aux éléments d'appréciation développés par la jurisprudence, il est difficilement concevable d'imaginer ce qui pourrait s'opposer à ce qu'une maison d'habitation implantée sur l'eau soit qualifiée de construction. Il s'agit en effet d'une installation qui, par sa dimension et sa nature, répond selon nous, aux principaux critères caractéristiques d'une construction.

III – Le caractère mobilier, non-exclusif de la qualification de construction

111. Si les développements précédents laissent subsister un doute quant au bienfondé de soumettre une maison flottante à l'obtention préalable d'un permis de construire, il serait vain d'invoquer le caractère prétendument mobilier de ce bien pour affirmer le contraire. En effet, il est désormais certain que le caractère mobilier d'un bien n'exclut pas la qualification de construction. Dans un arrêt en date du 18 mars 1983⁸⁴, le Conseil d'Etat a considéré que l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme « *ne limite pas l'exigence de l'obtention préalable d'un permis à la construction des seuls immeubles, au sens de l'article 517 du Code civil* » et a par ailleurs précisé qu'à ce titre « *les habitations légères de loisirs, en admettant même qu'elles soient des biens meubles, sont des constructions à usage d'habitation* » soumises à ces dispositions.

⁸³ <http://www.aquatech-innovation.com/#eau>

⁸⁴ CE, 18 mars 1983, n° 33780, *Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air*

112. Le cas des habitations légères de loisirs est particulièrement éclairant puisqu'elles sont définies à l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme comme étant « *des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs* ». Le législateur leur reconnaît donc expressément la qualité de constructions et ce, indépendamment du fait qu'elles aient comme tous biens meubles, la possibilité voir même la vocation d'être déplacées. Ces constructions ne peuvent être implantées qu'à des emplacements énumérés de manière limitative à l'article R. 111-38 du Code de l'urbanisme, ce qui leur permettra d'être dispensées de toute formalité dès lors que leur surface de plancher est inférieure à 35m². Lorsqu'elles se trouvent dans l'une des quatre structures collectives énumérées à l'article suscitée et que leur surface de plancher est supérieure à 35m², elles doivent cependant faire l'objet d'une déclaration préalable.⁸⁵

En dehors de ces emplacements, selon l'article R. 111-40 du Code de l'urbanisme, leur implantation est « *soumise au droit commun des constructions* ». Dans cette hypothèse, les habitations légères de loisirs sont soumises à l'obtention d'une déclaration préalable lorsque la surface de plancher se trouve entre 5 et 20 m², à celle d'un permis de construire au-delà.⁸⁶ Le Code de l'urbanisme consacre donc bien l'idée qu'une construction peut être transportable, ce que le juge judiciaire n'hésiterait sans doute pas à qualifier de bien meuble au sens du Code civil, et peut pour autant relever du régime des autorisations d'urbanisme. Cet exemple illustre donc parfaitement le fait que les biens meubles qui ne sont pas fixés définitivement au sol peuvent avoir la nature de construction au sens du Code de l'urbanisme. De surcroît, eu égard aux dimensions des maisons flottantes commercialisées de nos jours, il y a tout lieu de penser que dans l'hypothèse où le régime susvisé leur était appliqué, la plupart d'entre elles seraient soumises à permis de construire. En effet, la surface de plancher des maisons flottantes s'avère supérieure à 20 m². A titre d'exemple, les trois modèles de maisons flottantes commercialisés par la société AQUASHELL mesurent respectivement 41 m², 55 m² et 66 m².⁸⁷

113. En outre, le législateur a prévu dans le Code de l'urbanisme d'autres cas où des biens meubles relèvent de la législation de la déclaration préalable. En effet, l'article R. 421-23 j) exige une déclaration préalable pour l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat

⁸⁵ A noter que les règles seront plus restrictives si les habitations légères de loisir se trouvent dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement. v. article R. 421-11 II a) du Code de l'urbanisme.

⁸⁶ Rép. Min. Zimmermann, n° 56788, JOAN 16 juin 2015, p. 4594

⁸⁷ <https://www.aquashell.fr/maisons-flottantes/>

permanent des gens du voyage lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs. Le d) du même article impose également une telle déclaration pour les caravanes dont la durée d'installation est supérieure à trois mois par an. Les résidences mobiles et les caravanes sont respectivement définis aux articles R. 111-41 et R. 111-47 du Code de l'urbanisme et sont toutes deux décrites comme des « *véhicules terrestres habitables* ». Il s'agit donc là d'une nouvelle illustration permettant de démontrer qu'un bien meuble peut être soumis si ce n'est à un permis de construire, à une déclaration préalable.

114. En conséquence, le propriétaire d'une maison flottante ne respectant pas les obligations imposées au titre de la législation relative aux autorisations d'urbanisme commettra une infraction sanctionnée au titre de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme.

115. Il nous semble une nouvelle fois que les notions de biens meubles et de biens immeubles importent peu. En effet, la seule circonstance qu'une maison flottante soit qualifiée de bien meuble parce qu'elle peut, en vertu de l'article 528 du Code civil, « *se transporter d'un lieu à un autre* » par l'effet d'une force étrangère, ne dispense pas son édification d'une autorisation d'urbanisme préalable. La maison flottante ne peut bénéficier d'une dispense dès lors que sa nature et sa dimension exigent selon le Code de l'urbanisme, l'obtention préalable d'un permis de construire. La vocation première d'une autorisation d'urbanisme étant, rappelons-le, de permettre à l'autorité administrative de confronter un projet aux règles d'utilisation des sols applicables sur le lieu d'implantation dudit projet. A notre sens, le fait qu'une maison repose sur une surface aquatique et ce, tout en étant attachée à perpétuelle demeure au sol ou directement ancrée dans le sol submergé, ne saurait faire obstacle à ce que lui soit reconnue la qualité de construction au sens du Code de l'urbanisme.

III – La consécration jurisprudentielle de l'exigence d'un permis de construire pour les maisons flottantes en eaux privées

116. Les arrêts rendus en matière d'habitat flottant sont encore extrêmement rares, si ce n'est inexistant. A ce jour, un seul arrêt a pu être recensé, lequel date du 29 décembre 2014 et a été rendu par la Cour administrative d'appel de Nantes.⁸⁸

⁸⁸ Cour administrative d'appel de Nantes, 5^e chambre, 29 décembre 2014, 13NT0148, inédit au recueil Lebon

117. Le litige trouvait son origine dans le projet initié par un habitant du Finistère, propriétaire d'une parcelle inconstructible sur laquelle se trouvait un plan d'eau. Ce dernier souhaitait édifier sur une plateforme flottante une habitation de plus de 217 m², mesurant 17,45 mètres de long sur 12,45 mètres de large. Afin de concrétiser son projet, ce propriétaire privé a déposé une demande de certificat d'urbanisme qui s'est soldée par un certificat d'urbanisme négatif, puis une première demande de permis de construire qui lui a été refusée et, enfin, une seconde demande de permis que le préfet a également refusé au motif que la parcelle d'implantation du projet, située en dehors des parties urbanisées de la commune, n'entrait dans aucune des exceptions mentionnées à l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme. Ledit propriétaire a alors contesté l'arrêté préfectoral, toutefois sans succès, puisque le tribunal a rejeté sa requête en confirmant la légalité du motif du refus d'octroi du permis de construire. Passant outre cet arrêté, l'intéressé a tout de même débuté les travaux, ce qui a donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal d'infraction par un agent assermenté. Le maire de la commune, agissant au nom de l'Etat, a par la suite émis un arrêté interruptif de travaux. Le propriétaire a alors formé un recours gracieux contre cet arrêté mais sa demande a été rejetée par le préfet ce qui l'a conduit à former une requête en annulation dudit arrêté devant le tribunal administratif de Rennes. La demande d'annulation puis la requête d'appel ont cependant toutes deux été rejetées.⁸⁹

118. En effet, le requérant a invoqué le caractère meuble de son installation dans l'espoir de démontrer que son projet était assimilable à un bateau ou une péniche et qu'il relevait par là même, non pas du régime de constructions visées par le code de l'urbanisme mais de la seule législation relative à la navigation des bâtiments et établissements flottants.

119. Comme nous l'avons précédemment mis en évidence⁹⁰, la possibilité de soumettre la construction d'un bien meuble à l'obtention préalable d'un permis de construire n'était au jour du jugement, plus à démontrer. La question qui devait être tranchée par les magistrats de l'ordre administratif consistait donc à déterminer si la maison flottante, comprise dans son acception mobilière, pouvait être considérée comme une construction au sens du Code de l'urbanisme.

⁸⁹ En première instance : Tribunal administratif de Rennes, 8 février 2013, n° 1000453, AJDA 2013, p. 1236, concl. P. REPORT

⁹⁰ v. n° 111

120. Or, dans cet arrêt, la Cour administrative d'appel de Nantes a considéré qu'une maison flottante était une construction et qu'elle se trouvait par là même, soumise à l'exigence de l'obtention d'un permis de construire posée par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. Les juges sont venus ici préciser que la notion de construction ne se limite pas à la seule emprise terrestre.

121. En l'espèce, les caractéristiques de la maison flottante projetée ont conduit les magistrats à la considérer comme une construction. Ces derniers ont à juste titre rappelé les dimensions de l'habitation et précisé qu'elle était équipée d'un « *système fixe d'assainissement et d'évacuation des eaux usées* ». Ainsi, à défaut de dispense énoncée expressément par les dispositions de l'article L. 421-5 du Code l'urbanisme, la cour en a conclu que l'obtention d'un permis de construire était exigée pour une telle installation flottante.

122. Les magistrats ont par ailleurs relevé que la « *plate-forme ne pourra au mieux évoluer que dans les limites de l'étang artificiel (...) dépourvu de toute communication avec un fleuve navigable ou un canal* ». Cette précision semble cependant superflue puisque la configuration du lieu d'installation de l'habitation flottante n'est pas déterminante et ce, contrairement à la nature même de cette construction, laquelle est dépourvue de moyen de mobilité propre.⁹¹

IV – Une solution confirmée par une réponse ministérielle

123. Dans une réponse ministérielle en date du 15 septembre 2015,⁹² il a en effet été confirmé qu'une maison flottante possède la qualité de construction.⁹³ Ainsi, lorsqu'elle « *a vocation à rester implantée à perpétuelle demeure sur des eaux intérieures privées sans possibilité de déplacement, le projet de maison flottante est assimilable à un projet de construction au sens de l'article L421-1 du Code de l'urbanisme* ». En revanche, il est également précisé que lorsqu'une péniche, transformée en « maison flottante » ou « bateau-logement » est installée sur le domaine public fluvial, cette dernière est certes dispensée d'autorisation au titre du Code de l'urbanisme mais elle doit obtenir une autorisation d'occupation du domaine public auprès du gestionnaire de celui-ci.

⁹¹ R. DECOU-PAOLINI, « Fluctuat nec mergitur : pas de « maison flottante » sans permis de construire ! », RDI 2015, p. 497

⁹² Rép. Min. Gosselin, n° 76233, JOAN 15 septembre 2015, p. 7048

⁹³ Sur la portée juridique des réponses ministérielles et leur opposabilité v. l'article 20 II) de la loi du 10 août 2018 codifié à l'article L. 312-3 du Code des relations entre le public et l'administration

124. L'exigence de l'obtention d'un permis de construire pour les propriétaires de maisons flottantes en eaux privées doit être saluée. La solution inverse aurait pu être source de « dérives » puisque des propriétaires mal intentionnés auraient pu, de manière délibérée, édifier des maisons flottantes sur des plans d'eau de moins de 1 000 m², dans le seul but de se soustraire à toute autorisation d'urbanisme. En effet, en vertu des dispositions du 3.2.3.0. du tableau annexé à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement, la création d'un plan d'eau dont la superficie est inférieure à 0,1 ha n'est pas, en principe, soumise à autorisation ou déclaration telle que prévue aux articles L. 214-1 et suivants du même code. L'édification d'une maison sur l'eau serait alors devenue un prétexte de nature à dispenser ces propriétaires d'une quelconque autorisation d'urbanisme.

125. Une tel subterfuge n'aurait en revanche pas été possible en zones inconstructibles, par exemple dans les zones agricoles ou naturelles. En effet, la réponse ministérielle le rappelle clairement : les maisons flottantes, quel que soit leur lieu d'implantation, eaux privées ou eaux domaniales, sont soumises aux règles d'urbanisme et notamment au PLU. Les maisons flottantes doivent donc respecter les règles d'urbanismes, dont la violation sera sanctionnée en vertu de l'article L. 610-1 du Code de l'urbanisme.

126. Cet impératif relatif au respect des règles d'urbanisme s'avère cependant inadapté à une situation bien particulière, celle de l'implantation de maisons amphibies en zone inondable.⁹⁴ Le propre des maisons amphibies est de pallier les problématiques de submersion et de montée des eaux et de pouvoir ainsi être implantées en zones inondables. Or, en raison des risques d'inondation encourus par une construction projetée, le maire a la possibilité de refuser un permis de construire sur le fondement de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, ce qui semble être bien souvent le cas en pratique. Par ailleurs, les PPRNP et donc les PPRI, peuvent interdire toutes constructions dans les zones à risques ou les soumettre à des prescriptions spéciales,⁹⁵ ce qui limite d'autant plus l'implantation de ce type de maison. En vertu de l'article R. 126-1 du Code de la construction et de l'habitation, les PPRNP peuvent fixer des règles particulières de construction, d'aménagement ou d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements ou installations.⁹⁶ Il conviendra donc à l'avenir que les nouveaux procédés

⁹⁴ Plan littoral 21, L'habitat flottant, Groupe de travail, 06 juin 2018, p. 21

⁹⁵ v. article L. 562-1 du Code de l'environnement

⁹⁶ Mémento Urbanisme-Construction, éd. Francis Lefebvre, 2019, p. 53

constructifs développés en matière de maison amphibie soient intégrés et prescrits par les PPRI.

Section 3 – L’habitat flottant, un ouvrage ?

127. Bien qu’il soit reconnu à l’habitat flottant la qualité de construction au sens du droit de l’urbanisme, comment ce nouveau type d’habitat est-il appréhendé par le droit privé de la construction ? L’habitat flottant peut-il être considéré comme un ouvrage susceptible d’engager la responsabilité spécifique du constructeur ?

128. L’article 1792 du Code civil précise que *« tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination »*. L’existence d’un ouvrage constitue donc l’une des conditions essentielles de la mise en œuvre de la responsabilité spécifique des constructeurs.

129. L’ensemble du régime de la responsabilité spécifique repose sur cette notion d’ouvrage et pourtant le législateur s’est abstenu de le définir. Etymologiquement, l’ouvrage est le résultat du travail fait par un ouvrier. Selon l’association Henri Capitant, l’ouvrage est le *« terme générique englobant non seulement les bâtiments mais tous les édifices et plus généralement toute espèce de construction, tout élément concourant à la constitution d'un édifice, par opposition aux éléments d'équipement »*.

130. La notion d’ouvrage est complexe et évolutive. La jurisprudence a joué un rôle essentiel dans l’élaboration de ce concept juridique en dégagant les principaux critères d’identification d’un ouvrage (I). Il existe certes une forte casuistique en la matière, la doctrine et la jurisprudence sont à ce jour néanmoins unanimes sur le caractère nécessairement immobilier de l’ouvrage (II). L’immobilisation de la maison reposant sur un plancher flottant laisse présager que la qualité d’ouvrage pourra lui être reconnue, ceci suppose néanmoins que cette notion soit élargie (III).

Paragraphe 1 – Les critères dégagés par la jurisprudence

131. La notion d'ouvrage est délicate à cerner en l'absence de définition légale, ce qui explique que la jurisprudence ait été amenée à faire œuvre d'interprétation. Les critères mis en œuvre par la jurisprudence mettent en évidence la grande variété des ouvrages.

132. La Cour de cassation a admis que constituait un ouvrage, un ensemble comprenant une structure, un clos et un couvert. Ce critère jurisprudentiel s'inscrit dans la parfaite prolongation des vœux de M. Spinetta, dont le rapport a servi de base à la loi du 4 janvier 1978, lequel préconisait que la garantie décennale soit « *limitée aux seuls ouvrages répondant à la fonction construction : fonction englobant les sous-ensembles infrastructure, structure, clos et couvert, sans considération de la taille ou de la mobilité des ouvrages* ». Dans le cadre de la construction d'une maison, bien que située sur l'eau, il est inconcevable que la « *fonction construction* » puisse lui être refusée.

133. La notion d'importance des travaux réalisés est également retenue par les hauts magistrats comme critère permettant aux juges du fond de caractériser un ouvrage lorsqu'il s'agit de travaux sur existant. Ainsi, seuls les travaux d'importance, par opposition aux menus travaux, sont de nature à constituer un ouvrage. A cet égard, les juges du fond sont amenés à apprécier la nature et la consistance des travaux réalisés.⁹⁷ La charge de la preuve de l'importance des travaux pèse alors sur le maître de l'ouvrage qui sollicite l'application de la responsabilité spécifique des constructeurs.⁹⁸

134. Parmi les critères de définition de la notion d'ouvrage figure également la nécessaire mise en œuvre de techniques de travaux de bâtiment.⁹⁹ Les travaux réalisés doivent en effet avoir une réelle fonction technique et non uniquement esthétique.¹⁰⁰ L'étendue et l'importance des travaux mis en œuvre pour la construction d'une maison flottante nécessite l'intervention de plusieurs corps d'état et ce, au même titre que dans le cadre de la

⁹⁷ v. en ce sens Cass. Civ. 3^e, 4 octobre 2011, n°10-22901 : « *Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux...étaient assimilables, par leur importance, à des travaux de construction d'un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision* »

⁹⁸ L. KARILA, C. CHARBONNEAU, Droit de la construction : Responsabilités et assurances, Lexis Nexis, 3^e éd., 2017, p. 21

⁹⁹ J.-P. TRICOIRE, « A partir de quel seuil des travaux en toiture et, de manière générale, des travaux sur existants deviennent-ils des travaux de construction d'un ouvrage relevant de la garantie décennale ? », RDI 2012. 102

¹⁰⁰ v. en ce sens Cass. Civ. 3^e, 4 avril 2002, n°00-13890 : P. MALINVAUD, « Le ravalement est un ouvrage s'il assure une fonction d'étanchéité », RDI 2002. 234

construction d'une maison sur la terre. Les travaux sont conséquents et les techniques relèvent de celles du bâtiment : bardage, toiture, étanchéité, intégration d'un système d'assainissement etc. Encore une fois l'absence de véritables « fondations » est indéniable, mais cela est-il de nature à priver la maison flottante de la qualification d'ouvrage ?

Paragraphe 2 – Le caractère nécessairement immobilier de l'ouvrage

135. Il est acquis que l'article 1792 du Code civil a vocation à s'appliquer uniquement aux ouvrages immobiliers, qu'il s'agisse de bâtiments ou de travaux de génie civil.¹⁰¹ Un ouvrage doit nécessairement être attaché au sol. Il faut donc une nouvelle fois se référer au critère de distinction des meubles et des immeubles tel qu'il ressort des articles 516 et suivants du Code civil.

136. A ce titre, la maison flottante fixée à des pieux ainsi que la maison amphibie n'auront aucun mal à se voir reconnaître la qualité d'ouvrage puisque leur caractère immobilier ne peut décemment être remis en cause.

137. Une nouvelle fois la distinction entre meuble et immeuble révèle ici toute son importance. Les ouvrages immobiliers sont en effet soumis aux règles des articles 1792 et suivants du Code civil tandis que ceux mobiliers, relèvent de la responsabilité de droit commun.

138. Les juridictions ont rappelé à de multiples reprises cette exigence du caractère immobilier de l'ouvrage. Ainsi, par jugement en date du 21 juin 1996, le Tribunal de Grande Instance de Nanterre a écarté l'application de l'article 1792 du Code civil pour des travaux réalisés dans le cadre de la transformation d'une demi-carène de bateau en un bateau-logement stationnaire. Le gros œuvre métallique avait été confié à un chantier naval et diverses entreprises avaient été quant à elles, chargées de la maçonnerie, la menuiserie, la plomberie et l'électricité et ce, sous la direction d'un maître d'œuvre. La question s'est dès lors posée de savoir si les malfaçons et désordres affectant la réalisation desdits travaux pouvaient conduire à ce que soit engagée la responsabilité spécifique des constructeurs. Les

¹⁰¹ L. KARILA, C. CHARBONNEAU, *op. cit.* p. 13

juges ont répondu par la négative et ont écarté l'application de l'article 1792 du Code civil au motif qu'un bateau-logement ne pouvait être assimilé à un immeuble.

139. Plus récemment, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt en date du 27 mai 2016, a estimé que des travaux réalisés sur un bateau n'entraient pas dans le champ de la garantie décennale.¹⁰² En l'espèce, une société a posé des panneaux photovoltaïques sur le toit d'un bateau ainsi que des batteries et installations électriques destinées au fonctionnement de ces panneaux. Les juges d'appel ont souligné le caractère mobilier du bateau et considéré que les panneaux photovoltaïques « *ne sont pas fixés au sol et peuvent être remplacés sans abîmer la structure du bateau, bien mobilier. Ces travaux ne peuvent donc être considérés comme un ouvrage en eux-mêmes, ni être considérés comme des travaux sur un ouvrage existant* ». ¹⁰³ La Cour s'appuie sur le caractère dissociable des panneaux photovoltaïques afin de nier la qualité d'ouvrage de ces derniers mais plus intéressant encore, les juges s'opposent à ce que ces travaux soient qualifiés de travaux sur existant en raison du caractère mobilier du bateau, lequel ne peut donc lui-même se voir reconnaître la qualité d'ouvrage.¹⁰⁴

140. Dans un tout autre domaine, la Cour de cassation a rappelé la nécessité d'un ancrage au sol. A cet égard, des bungalows fixés au sol de telle sorte qu'ils ne pouvaient être déplacés ou transportés ont été considérés comme des ouvrages.¹⁰⁵ Au contraire, il a été jugé qu'une maison mobile, livrée par un transporteur routier, simplement posée sur le sol, sans travaux ni fondations, ne pouvait être qualifiée d'ouvrage.¹⁰⁶ Le critère déterminant permettant de conclure à la qualification d'ouvrage tient en la fixité au sol, qui peut se manifester soit par des fondations, soit par des travaux d'implantation dans le sol. Les Professeurs Malinvaud et Boubli en ont ainsi déduit qu'« *une maison mobile ne devient un ouvrage immobilier que dans la mesure où elle perd sa mobilité pour être immobilisée, ce qui suppose une fixité et donc une certaine durabilité* ». ¹⁰⁷ Or, ces notions de fixité et de durabilité d'un bien initialement meuble ne permettent-elles pas de nuancer ce postulat de départ selon lequel ouvrage et meuble ne sont pas conciliables ?

¹⁰² E. GAVIN-MILLAN OOSTERLYNCK, actualisé par V. ZALEWSKI-SICARD, « Synthèse – Propriété », JurisClasseur Notarial Formulaire

¹⁰³ Cour d'appel de Paris, 27 mai 2016, n°14/25755

¹⁰⁴ P. MALINVAUD, B. BOUBLI, « Bateau-logement et notion d'ouvrage », RDI 1996, p. 575

¹⁰⁵ Cass. Civ. 3^e, 28 janvier 2003, n° 01-13358

¹⁰⁶ Cass. Civ. 3^e, 28 avril 1993, n° 91-14215

¹⁰⁷ P. MALINVAUD, B. BOUBLI, « Les maisons mobiles sont-elle des constructions engageant la responsabilité des constructeurs sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil ? », RDI 1993, p. 379

Paragraphe 3 – L’extension attendue de la notion d’ouvrage

141. Les solutions jurisprudentielles ont permis de dégager les contours essentiels et les critères principaux d’un ouvrage au sens des articles 1792 et suivants du Code civil. A ce jour, la notion d’ouvrage ne semble toutefois pas complètement figée.

142. A la lumière des exemples suscités, la maison reposant sur un plancher flottant, hybride entre bateau et maison, ne pourrait-elle pas se voir accorder la qualité d’ouvrage et par là même, entrer dans le champ d’application des articles 1792 et suivants du Code civil ? Conformément à ce qu’il a été précédemment démontré,¹⁰⁸ les liens matériels entre cette maison et le sol terrestre avoisinant ou le sous-sol marin au-dessus duquel elle flotte sont bien plus forts que les simples moyens d’amarrage d’un bateau. La maison reposant sur un plancher flottant a en effet vocation à y être attachée à perpétuelle demeure. L’implantation se fait à un point fixe et est durable. La maison flottante est, rappelons-le, dénuée de tout moyen de locomotion. A ce titre, l’immobilisation de la maison reposant sur un plancher flottant nous semble suffisante afin qu’elle puisse être assimilée à un ouvrage. Une telle assimilation suppose cependant que soient désormais considérés de la même manière ces deux supports que sont l’eau et le sol. L’appréhension indifférenciée de l’eau et du sol en matière d’ouvrage est souhaitable et ce, en raison du contexte actuel dans lequel la montée des eaux ne fait plus aucun doute et que des alternatives à l’habitat terrestre « classique » doivent être très sérieusement prises en considération.

143. Ainsi, la reconnaissance de la maison flottante, quelque soit son type, en tant qu’ouvrage s’avère indispensable eu égard au nombre croissant de leur implantation et de la nécessaire protection des maîtres d’ouvrage.

144. Les articles 1792 et suivants du Code civil instituent en effet une responsabilité de plein droit ce qui signifie que la démonstration d’une faute ne sera pas nécessaire. Ce régime se montre donc bien plus avantageux pour le maître d’ouvrage, lequel n’aura pas à prouver l’existence d’une faute et ce, contrairement à la responsabilité de droit commun. Néanmoins, afin que la responsabilité spécifique du constructeur puisse être engagée, cela suppose que l’ouvrage ait été réceptionné. La réception marque en effet le point de départ dans le temps,

¹⁰⁸ v. n° 44

que ce soit pour la garantie décennale, biennale ou encore la garantie annale de parfait achèvement des travaux de l'article 1792-6 du Code civil. Tant que la réception n'a pas été prononcée, ces garanties ne peuvent pas s'appliquer, de même que l'assurance obligatoire ne peut être mise en œuvre.¹⁰⁹

145. Il n'y a pas d'adéquation parfaite entre le domaine de l'obligation d'assurance et le domaine d'application de la responsabilité des constructeurs. Le champ d'application de l'assurance obligatoire est en effet plus restreint.¹¹⁰ Selon l'article L. 243-1-1 du Code des assurances, « *les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux* » ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Cette exception au principe de l'assurance obligatoire s'étend-t-elle aux maisons flottantes ? La notion d'ouvrages maritimes, lacustres et fluviaux semble ne faire référence qu'aux ouvrages d'infrastructures maritime, portuaire ou de navigation fluviale auxquels l'habitat flottant ne peut être assimilé.

¹⁰⁹ J. ROUSSEL, S. BECQUE-ICKOWICZ, Risques et assurances constructions, L'Argus de l'assurance, 3^e éd., 2016, p. 112

¹¹⁰ J. ROUSSEL, S. BECQUE-ICKOWICZ, *Ibid.* p. 95

Conclusion

146. La maison flottante fixée à des pieux et la maison amphibie sont des immeubles par nature en raison de leur ancrage manifeste au sol. Ces dernières sont unanimement considérées comme des constructions et soumises à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. De même, la qualité d'ouvrage ne peut leur être refusée, ce qui implique qu'elles soient soumises à la responsabilité spécifique des constructeurs et à l'obligation d'assurance concomitante.

147. Quant à la maison reposant sur un plancher flottant, cette dernière est assimilable à un établissement flottant au sens de l'article L. 4000-3 3° du Code des transports. La qualité d'immeuble par destination pourra lui être reconnue lorsqu'elle sera implantée en eaux privées. Elle conservera en revanche la qualité de meuble par nature lorsqu'elle sera située sur le domaine public fluvial ou maritime. En tout état de cause, l'immatriculation de ce bien permettra que lui soit appliqué un régime proche de celui réservé aux immeubles, lesquelles jouissent d'une protection accrue.

148. De plus, la notion de construction ne se limitant pas à la seule emprise terrestre, les maisons flottantes reposant sur un plancher flottant ne peuvent se soustraire à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme dès lors qu'elles sont implantées à perpétuelle demeure sur des eaux intérieures privées. En revanche, seule une autorisation d'occupation temporaire sera nécessaire lorsqu'elles seront situées sur le domaine public fluvial ou maritime.

149. Enfin, il serait opportun de procéder à l'élargissement de la notion d'ouvrage afin que puissent y être intégrées les maisons reposant sur un plancher flottant et qu'elles entrent par là même, dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil.

150. A ce jour, les procédés techniques permettent à ces maisons flottantes de rester statiques et solidement ancrées au sol « terrestre » avoisinant ou au sol « submergé » au-dessus duquel elles flottent. Il serait donc judicieux que ces deux supports soient désormais traités de manière indifférenciée.

Partie 2 – La localisation spécifique de l’habitat flottant

151. L’habitat flottant n’a pas vocation à être uniquement situé sur des propriétés privées. Bien au contraire, le domaine public maritime et fluvial par sa large étendue est très convoité. A ce titre, l’implantation de maisons flottantes devra se plier aux particularités juridiques résultant du régime de la domanialité publique (Chapitre 1). Le milieu aquatique sur lequel l’habitat flottant est voué à évoluer fait l’objet d’une protection accrue. En dépit de la nécessité imminente d’investir ce milieu en raison de la montée des eaux, les exigences environnementales ne devront pas être bafouées (Chapitre 2).

Chapitre 1 – L’implantation de l’habitat flottant sur le domaine public

152. Nombreux sont les habitats flottants qui auront vocation à être implantés tant sur le domaine public fluvial que maritime, ce pourquoi il est indispensable de les définir (Section 1). Il convient en outre d’étudier l’encadrement actuel de l’occupation privative dudit domaine et ce, afin de déterminer les espaces dans lesquels pourront être implantés les maisons flottantes (Section 2).

Section 1 – La définition du domaine public fluvial et maritime

153. Le domaine public légal se répartit en deux catégories : le domaine public naturel et le domaine public artificiel. Le premier comporte des éléments façonnés par la nature alors que le second n’existe matériellement que du fait de l’homme. Cette distinction traduit des différences de régime quant à leur délimitation et à leur exploitation. Cette différence de traitement se révèle aujourd’hui principalement motivée par des raisons écologiques. Le domaine public naturel est en toute logique davantage préservé que le domaine public artificiel.¹¹¹

154. Depuis l’ordonnance de codification n° 2006-460 du 21 avril 2006, la consistance ainsi que les règles de conservation et de protection du domaine public fluvial (Paragraphe 1) et maritime (Paragraphe 2) sont contenues dans le Code général de la propriété des personnes publiques. Le domaine public peut en outre faire l’objet d’une occupation privative (Paragraphe 3).

¹¹¹ N. FOULQUIER, Droit administratif des biens, Lexis Nexis, 4^e éd., 2018, p. 86

Paragraphe 1 – La consistance du domaine public fluvial

155. Le domaine public fluvial naturel se compose selon l'article L. 2111-7 du CGPPP, des cours d'eau et lac appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements et ceux classés dans leur domaine public fluvial (DPF). Le domaine public fluvial naturel se distingue en effet du domaine public maritime naturel en ce qu'il n'appartient plus exclusivement à l'Etat. Il existe en effet aujourd'hui une réelle décentralisation du DPF, laquelle prend deux formes. D'une part, il s'agit d'une décentralisation fonctionnelle puisque l'Etat a délégué la gestion de son domaine public et d'autre part, plus récemment, d'une décentralisation territoriale, laquelle permet aux collectivités territoriales d'être propriétaires de leur propre DPF.¹¹² La décentralisation de la propriété du DPF n'est cependant pas sans limite puisque un décret du 16 août 2005 établit une liste des voies d'eau non transférables.¹¹³ Ainsi, les cours d'eau et lacs sont constitutifs du DPF naturel dès lors que deux conditions sont remplies : leur appartenance à une personne publique et leur inscription, par les autorités étatiques, sur la liste descriptive de tous les éléments du DPF.¹¹⁴

156. Par ailleurs, l'article L. 2111-10 du CGPPP dresse un inventaire des biens composant le domaine public fluvial artificiel. Cela comprend les canaux et plans d'eau appartenant à une personne publique et leurs accessoires ainsi que les installations portuaires fluviales.

Paragraphe 2 – La consistance du domaine public maritime

157. Quant au domaine public maritime naturel, il s'agit d'un « *domaine régalien par excellence* ». ¹¹⁵ Il se compose des éléments énoncés de façon exhaustive à l'article L. 2111-4 du CGPPP, lesquels sont :

- le rivage de la mer ;
- le sol et le sous-sol de la mer territoriale, qui sont compris entre la limite haute du rivage, à savoir celles des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, et la limite, côté large, de la mer territoriale ;

¹¹² Article 56 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages (pour le DPF naturel) ; Article 32 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (pour les ports fluviaux)

¹¹³ Annexe de l'article R. 3113-2 CGPPP

¹¹⁴ N. FOULQUIER, *op. cit.* p. 106

¹¹⁵ N. FOULQUIER, *op. cit.* p. 94

- les lais (parcelles dont la mer s'est définitivement retirée) et relais (dépôts alluvionnaires) de la mer ;
- les étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;
- les havres, les rades et les baies fermées ;
- les terrains réservés.

158. De même, le domaine public maritime artificiel¹¹⁶ se compose des équipements et installations portuaires ainsi que des ouvrages et installations relatifs à la sécurité et la facilité de la navigation maritime. Il recouvre donc essentiellement le domaine public portuaire. Le domaine public maritime artificiel est détenu soit par l'Etat (certains ports maritimes des départements d'outre mer), soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements (ports maritimes de commerce pour les régions, ports de pêche pour les départements, ports de plaisance pour les communes), soit par un établissement public *ad hoc* (grands ports maritimes, ports autonomes).¹¹⁷

Paragraphe 3 – Les caractéristiques générales de l'occupation privative du domaine public

159. Le domaine public est qualifié de patrimoine commun de la Nation.¹¹⁸ Le fait que des choses soient communes n'exclut cependant pas qu'elles puissent faire l'objet d'une prise de possession ou plus encore d'une appropriation privée.¹¹⁹ Les occupations privatives du domaine public présentent les caractéristiques suivantes :

- elles sont soumises à l'autorisation de l'administration,
- elles donnent lieu au paiement d'une redevance,
- elles sont temporaires,¹²⁰ précaires et révocables.¹²¹

160. L'article L. 2122-1 du CGPPP énonce en effet que « *nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public* ». Comme le souligne le

¹¹⁶ Article L. 2111-6 CGPPP

¹¹⁷ J.-C. VIDELIN, « Consistance des propriétés publiques », JCI Propriétés publiques, 12 septembre 2017

¹¹⁸ Le domaine public correspond à « *une universalité ou un ensemble de biens et de choses, matérielles ou immatérielles, qui présentent un intérêt collectif et qu'il importe de protéger et préserver pour en garantir la transmission* », M. DEFFAIRI, « Le patrimoine commun de la nation », in M. CORNU, F. ORSI, J. ROCHEFELD (dir.), Dictionnaire des biens communs, Quadriga, éd. PUF, 1^{ère} éd., 2017, p. 893

¹¹⁹ F. TERRE, P. SIMLER, Droit civil Les biens, 10^e éd., Précis Dalloz, 2018, p. 49

¹²⁰ Article L. 2122-2 CGPPP

¹²¹ Article L. 2122-3 CGPPP

Professeur Foulquier, « *l'octroi de telles autorisations ne saurait nuire à l'intérêt général. Il s'agit même d'une des conditions de leur légalité !* ». ¹²² Or, dans le cadre de l'implantation d'une maison flottante sur le domaine public, son occupant concourra à la satisfaction de l'intérêt général de manière uniquement indirecte, en versant une contrepartie pécuniaire en raison du privilège qui lui est accordé.

161. Par ailleurs, l'administration peut remettre en cause à tout moment l'autorisation d'occupation du domaine public qu'elle a octroyé et ce, pour un motif d'utilité publique. Le caractère précaire de cette occupation s'illustre également par le fait que les occupants ne peuvent faire valoir auprès de l'administration des prérogatives similaires à celles d'un quasi-propriétaire ou même d'un locataire de droit privé. Le domaine public étant inaliénable, il est logique de considérer que les occupants ne puissent acquérir par voie de prescription un droit sur ce domaine en application des dispositions de l'article 2258 du Code civil. Une solution contraire violerait le principe d'inaliénabilité du domaine public. En revanche, le retrait du titre d'occupation avant le terme prévu peut donner lieu à indemnisation et ce, conformément à l'article L. 2122-9 alinéa 3 du CGPPP.

162. Le législateur a assoupli certaines règles de la domanialité publique, notamment en autorisant la constitution de droits réels sur le domaine public. L'article 13 de la loi n° 88-13 du 15 janvier 1988 autorise en effet les collectivités territoriales à conclure un bail emphytéotique administratif (BEA) : le bail peut alors être conclu sur le domaine public naturel ou artificiel ainsi que sur leur domaine privé et ce, pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. La question se pose dès lors de savoir si les occupants de maisons flottantes situées sur le domaine public pourraient être susceptibles de bénéficier de tels droits. Il convient de répondre par la négative car une collectivité ne peut accorder un BEA en vue de la seule activité privée de l'occupant. Le bail doit nécessairement poursuivre une finalité publique et répondre soit à une mission propre à la collectivité publique propriétaire (mission de service public ou d'intérêt général), soit à un intérêt public extérieur à elle (construction d'édifice pour le compte de services publics régaliens ou des services départementaux). ¹²³ Ainsi, l'habitat flottant étant réservé à l'usage privé d'une personne privée, un BEA ne pourra se substituer à une convention d'occupation temporaire aussi précaire soit-elle.

¹²² N. FOULQUIER, *op. cit.* p. 328

¹²³ M. UBAUD-BERGERON, *Droit des contrats administratifs*, Lexis Nexis, 2^e éd., 2017, p. 203

Section 2 – L’occupation privative du domaine public fluvial et maritime

163. L’encadrement de l’occupation du domaine public fluvial et maritime se différencie en fonction qu’elle a lieu en dehors des ports (Paragraphe 1) ou en leur sein (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 – L’utilisation du domaine public en dehors des ports

164. L’implantation d’une maison flottante est envisageable en dehors des ports fluviaux (I). A ce jour, son implantation sur le domaine public maritime naturel s’avère en revanche impossible (II).

I – Une implantation encadrée sur le domaine public fluvial

165. Les maisons flottantes ne sont pas encore reconnues comme une catégorie à part entière par l’Etat français. Afin de pallier ce vide juridique, lorsqu’elles se trouvent sur le DPF, elles sont assimilées à des établissements flottants au sens de l’article L. 4000-3, 3° du Code des transports.¹²⁴

166. Depuis la loi de finances pour 1991,¹²⁵ Voies navigables de France (VNF) est le principal établissement public de l’Etat, gestionnaire du domaine public fluvial. Sur les 18 000 kilomètres environ de voies d’eau comprises dans le DPF, 8 500 kilomètres sont considérés comme navigables. VNF gère pour son compte 6 800 kilomètres de voies navigables et 40 000 hectares de domaine public fluvial.¹²⁶ Il gère en réalité, par défaut, ce que l’Etat n’a pas transféré aux collectivités ou confié à d’autres établissements publics, comme les ports autonomes (de Strasbourg ou de Paris).

167. Le gestionnaire délimite des zones d’occupation du domaine public fluvial supérieure à un mois et ce, après accord du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve ces zones. En dehors des zones ainsi délimitées, aucune occupation supérieure à un mois par un bateau, navire, engin flottant ou un établissement flottant ne peut être autorisée.¹²⁷ Les plans

¹²⁴ v. n° 18

¹²⁵ Article 24 de la loi n° 90-1168, 29 décembre 1990, JO 30 décembre 1990, p. 16367

¹²⁶ J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC, X. LARROUY-CASTERA, « Fasc. 30 : Eaux - Régime juridique – Cours d’eau et droits de riveraineté », Jurisclasseur Rural, 5 avril 2018

¹²⁷ Article L. 2124-13 CGPPP

de zones d'occupation du DPF supérieure à un mois peuvent être consultés auprès des subdivisions territoriales de VNF ou des autres gestionnaires.

168. Ainsi, les propriétaires d'une maison flottante devront demander auprès de VNF une autorisation d'occupation du domaine public, laquelle prendra la forme d'une convention d'occupation temporaire. Les occupations domaniales sur le DPF répondent aux critères classiques : autorisation d'occupation temporaire sans droit à renouvellement, personnelle et incessible sauf clause contraire,¹²⁸ précaire et révocable. S'il est fait droit à leur demande, la maison flottante se verra attribuer un emplacement. Il convient ensuite de faire immatriculer la maison flottante auprès de la DDTM territorialement compétente. Contrairement aux bateaux, les établissements flottants n'ont pas l'obligation d'être immatriculés, il s'agit d'une simple faculté qui leur est offerte.¹²⁹

169. Conformément à l'article L. 2125-1 du CGPPP et comme toute occupation privative du domaine public,¹³⁰ l'occupant d'une maison flottante sera tenu au paiement d'une redevance. La redevance constitue la contrepartie du privilège dont bénéficie l'occupant du domaine.¹³¹ L'exigence d'une redevance versée par les occupants privatifs du domaine préserve certes les finances publiques mais garantit surtout le respect du principe d'égalité. Le versement d'une redevance par l'occupant s'avère en effet justifié puisque l'emplacement réservé à sa maison flottante sera soustrait à la libre circulation du public. En vertu de l'article L. 2125-3 du CGPPP, les redevances pour occupation privative d'une dépendance domaniale doivent être calculées en tenant compte des avantages de toute nature qu'elle procure à son bénéficiaire, et le cas échéant, à titre indicatif, de sa valeur locative.

170. Le montant des redevances domaniales est en l'occurrence déterminé par VNF¹³² et ce, en application d'un barème tarifaire déterminé par ses soins et renouvelé chaque année. En

¹²⁸ Le Conseil d'Etat admet la transmissibilité des conventions d'occupation du domaine public lorsque le gestionnaire du domaine a donné son accord à ce transfert, l'accord devant être exprès et écrit. V. en ce sens : CE, 18 septembre 2015, n° 387315, *Sté Prest'air*

¹²⁹ <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/certificat-d-immatriculation-et-extrait-des-droits-a4127.html>

¹³⁰ L'article L. 2125-1 CGPPP pose le principe du paiement d'une redevance mais mentionne trois exceptions pour les cas où : 1) l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ; 2) l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même ; 3) l'occupation est faite par des associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général.

¹³¹ v. en ce sens CE, 31 mars 2014, n° 362140, *Cne d'Avignon*

¹³² Article R. 4312-10 5° Code des transports

matière de bateau-logement et d'établissement flottant, le montant de la redevance est fixé en fonction de la valeur locative de référence dans le secteur d'implantation, du coefficient relatif au contexte urbain (de centre-ville à zone périurbaine), du coefficient relatif au type d'embarcation, de la superficie de l'embarcation et du temps effectif d'occupation. Le montant de la redevance pourra être majoré de manière forfaitaire en fonction des équipements mis à la disposition de l'occupant dans son secteur d'implantation.¹³³ Le calcul opéré pour la redevance due par les occupants de maison flottante est vraisemblablement similaire.

171. Enfin, le bénéficiaire d'une autorisation d'occupation temporaire doit, à l'expiration de l'autorisation, démolir et enlever toutes installations ou constructions et remettre les lieux en l'état, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité et ce, à moins que l'administration ne le dispense expressément de cette remise en état.¹³⁴

II – Une implantation impossible sur le domaine public maritime

172. Les décisions relatives à l'utilisation du domaine public maritime sont régies par les articles L. 2124-1 et suivants du CGPPP. Il résulte de ces articles que le domaine public maritime naturel (DPMn) n'a pas vocation à recevoir des implantations permanentes.

173. Conformément à l'article L. 2124-2 du CGPPP, à l'exception des travaux dans les zones portuaires et industrialo-portuaires ou des opérations liées à la défense contre la mer, la sécurité maritime, la défense nationale, la pêche maritime, la saliculture ou aux cultures marines, il ne peut en effet être porté atteinte à l'état naturel du rivage de la mer, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement et il ne peut y être implanté des ouvrages ou installations, sauf si trois conditions cumulatives sont réunies :

- les ouvrages ou installations concernés sont liés à l'exercice d'un service public ou à l'exécution d'un travail public ;
- la localisation au bord de mer s'impose pour des raisons topographiques ou techniques impératives ;
- les ouvrages ou installations ont donné lieu à une déclaration d'utilité publique.

¹³³ Décision du 19 décembre 2018 fixant le montant des redevances domaniales et des autres redevances applicables aux différents usages du domaine public fluvial confié à VNF et de son domaine privé, Bulletin officiel des actes de VNF, p. 24 et suivants

¹³⁴ Article L. 2122-9 CGPPP

174. De plus, les autorisations d'occupation du DPMn pour ces travaux devront nécessairement être accompagnées de prescriptions et ce, afin de minimiser leur impact sur les écosystèmes. Toute occupation du rivage à des fins d'habitation privative et non liée à une nécessité absolue de service est donc strictement interdite.¹³⁵

175. Dans l'état actuel du droit, il semble impossible que des maisons flottantes à usage privatif fassent l'objet d'une quelconque autorisation d'occupation temporaire sur le DPMn. La question se pose dès lors de savoir dans quelle mesure l'installation de maisons flottantes serait susceptible de s'ancrer dans le cadre d'une mission de service public.¹³⁶ Seule la reconnaissance d'une pénurie massive de logements par l'Etat sur la surface « terrestre » semblerait pouvoir justifier de tels travaux. Or, au vu de la situation démographique et écologique actuelle, leur implantation en tant que réponse à un besoin d'intérêt général ne peut, à notre sens, décemment être retenue.

Paragraphe 2 – L'utilisation du domaine public portuaire

176. Les collectivités territoriales peuvent exploiter en régie les ports relevant de leur compétence ou bien confier leur gestion à des personnes publiques, essentiellement aux chambres de commerce et de l'industrie. Hormis celles-ci, les concessions peuvent être accordées à des personnes de droit privé.

177. L'article R. 5314-28 du Code des transports relatif au domaine public portuaire, traite de manière indifférenciée les dépendances du domaine public maritime ou fluvial dont la gestion est confiée aux collectivités territoriales.

178. Le premier alinéa de l'article R. 5314-31 du Code des transports énonce : « *La disposition privative de postes à quai destinés à des navires de plaisance ne peut être consentie pour une durée supérieure à un an, renouvelable chaque année dans les conditions définies par l'autorité compétente* ». Ainsi, au sein d'un port de plaisance, l'autorisation

¹³⁵ Circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public naturel, DEVL1121741C, texte non paru au journal officiel, p. 12

¹³⁶ Depuis la décision CE, 28 juin 1963, *Narcy*, trois critères sont essentiels en vue de qualifier une activité comme constituant un service public : un mission d'intérêt général, des prérogatives de puissances publiques, un droit de regard de l'administration sur les modalités d'exécution de la mission

d'occupation temporaire à laquelle peut prétendre tout propriétaire de maison flottante ne saurait excéder un an.

179. Dans un souci d'harmonisation et afin d'unifier la dénomination des maisons flottantes quel que soit leur lieu d'implantation, il serait opportun que la cinquième partie du Code des transports intitulé « Transport et navigation maritime » intègre en son sein les dispositions relatives aux établissements flottants que l'on trouve à ce jour uniquement dans la quatrième partie « Navigation intérieure et transport fluvial ».

Chapitre 2 – L'impératif de protection du domaine public fluvial et maritime

180. Une des spécificités de l'habitat flottant réside en ce que son implantation est susceptible d'intervenir certes sur une propriété privée mais également sur le domaine public fluvial ou maritime. Dans le cadre de la gestion du domaine public fluvial et maritime, il est indispensable de combiner les enjeux d'exploitation de ce lieu stratégique avec ceux de sa conservation. Tout projet d'implantation de maisons flottantes devra tenir compte des particularités environnementales du site voué à les accueillir (Section 1) et supposera que les règles d'urbanisme soient adaptées (Section 2).

Section 1 – La prise en compte des particularités environnementales

181. L'implantation croissante d'habitats flottants suppose la consécration d'une conception nouvelle du milieu aquatique, lequel permettrait désormais de pallier les difficultés résultant de la densification des espaces littoraux et du recul du trait de côte. La finalité première du droit de la domanialité publique se révèle être la protection des biens nécessaires à la satisfaction d'intérêts généraux essentiels tels que le fonctionnement des services publics ou encore la circulation des personnes et des biens.¹³⁷ Le caractère purement protecteur de ce droit tend à s'amoinrir et ce, au profit de préoccupations démographiques et économiques. A ce jour, il existe en effet une tension palpable entre la protection et la valorisation du domaine public fluvial et maritime.

¹³⁷ E. FATÔME, « A propos des bases constitutionnelles du droit du domaine public », AJDA 2003. 1192

182. Historiquement, de riches espaces naturels tels que les rivages de la mer ou des fleuves ont pu être conservés grâce à leur rattachement au domaine de la Couronne, puis au domaine public. Leur inaliénabilité et imprescriptibilité, caractéristiques essentielles du domaine public, ont permis la préservation (partielle)¹³⁸ de ces espaces et ce, bien avant l'émergence de mesures spécifiquement orientées vers la conservation de la nature.¹³⁹ Eu égard à l'ampleur des menaces environnementales actuelles, cette finalité protectrice ne peut être délaissée et doit au contraire être renforcée par une stricte application des principes environnementaux y compris à des projets aussi innovants que l'implantation à grande échelle de maisons flottantes.

183. La protection de l'environnement constitue en effet un impératif constitutionnel¹⁴⁰ et légal.¹⁴¹ L'implantation d'habitat flottant doit ainsi se soumettre aux exigences environnementales développées ces dernières années (Paragraphe 1). Dans un objectif de protection du milieu aquatique mais également de régulation du développement des activités sur le domaine public, la planification de son utilisation est déterminante (Paragraphe 2).

Paragraphe 1 – L'obligation de protection du milieu aquatique

184. Qualifié de patrimoine commun de la Nation par l'article L. 219-7 du Code de l'environnement, le milieu marin contient d'innombrables richesses et écosystèmes dont il ne peut être fait abstraction lors de l'implantation de maisons flottantes. Sa protection est d'intérêt général. L'implantation de maisons de ce type, qui plus est, à grande échelle, peut altérer de manière considérable la consistance de ce milieu. Il importe donc d'en assurer une protection effective et de faire une pleine application du principe de précaution,¹⁴² principe central du droit de l'environnement et probablement le plus efficace. La recherche constante de valorisation du domaine public ne doit supplanter les considérations écologiques.

¹³⁸ Les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilités n'ont pas été érigés au rang constitutionnel par le Conseil constitutionnel. En outre, il n'est pas rare qu'ils soient amputés de dérogations. A titre d'exemple, le régime des concessions d'endiguage, prévu par la loi du 28 novembre 1963, a longtemps offert la possibilité d'un transfert de propriété des terrains exondés au concessionnaire. Ce n'est que très progressivement que la jurisprudence, la doctrine administrative et le législateur (art. L. 2124-2 CGPPP) sont parvenus à faire respecter ce principe

¹³⁹ S. CAUDAL, « La domanialité publique comme instrument de protection de l'environnement », AJDA 2009. 2329

¹⁴⁰ Article 2 de la Charte de l'environnement

¹⁴¹ Article L. 110-2 Code de l'environnement

¹⁴² Article 5 de la Charte de l'environnement ; Article L. 110-1 II 1° Code de l'environnement

185. Or, l'implantation de maisons flottantes est source d'ambivalence. Bien que mises en œuvre dans le but de pallier la montée des eaux liée au dérèglement climatique, les maisons flottantes sont susceptibles de causer des atteintes non négligeables à l'environnement. Ne s'agit-il pas là d'un cercle vicieux ?

186. Le milieu aquatique fait l'objet d'une protection accrue. Des instruments de protection renforcée¹⁴³ de ce milieu naturel sont mis en œuvre tels que des réserves naturelles¹⁴⁴, des sites Natura 2000¹⁴⁵ et des parcs naturels marins.¹⁴⁶ La délimitation de ces zones conduit à accroître le formalisme nécessaire à l'implantation sur ces sites mais ne proscribit pas toute activité humaine.¹⁴⁷ A titre d'exemple, au sein d'un site Natura 2000, les projets, y compris l'éventuelle implantation de maisons flottantes, devront nécessairement faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. En l'occurrence, certains constructeurs, tel qu'AQUATECH INNOVATION,¹⁴⁸ prétendent pouvoir assurer l'implantation de leurs maisons flottantes sur ces sites et ce, en raison des systèmes d'assainissement autonomes qu'ils ont développés.

187. De même, l'implantation d'habitats flottants dans le cadre d'un aménagement portuaire est susceptible d'être classifiée en tant que IOTA et par là même, d'être soumis a minima à une déclaration au titre de la police de l'eau. La nomenclature Eau qui est annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement recense en effet les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) ayant une incidence sur l'eau, lesquels sont systématiquement soumis à autorisation ou à déclaration.¹⁴⁹ La disposition 4.1.2.0, 1° du titre IV relatif aux impacts sur le milieu marin de ladite nomenclature prévoit que les travaux d'aménagements portuaires et autres ouvrages réalisés en contact avec le milieu marin et ayant une incidence directe sur ce milieu dont le montant est supérieur à 1 900 000 euros, devront obligatoirement faire l'objet d'une autorisation environnementale. La procédure d'instruction de l'autorisation

¹⁴³ M. PRIEUR, Droit de l'environnement, Précis Dalloz, 7^e éd., 2016, p. 404

¹⁴⁴ Loi 2006-436 du 14 avril 2006 relative aux parcs nationaux, aux parcs naturels marins et aux parcs naturels régionaux

¹⁴⁵ Article L. 414-1 et suivants Code de l'environnement

¹⁴⁶ Article L. 334-4 et suivants Code de l'environnement

¹⁴⁷ v. en ce sens CJUE, 21 juillet 2011, *Azienda Agro-Zootecnica Franchini SARL*, aff. C-2/10, § 40 : « *Le régime de protection que les directives « habitats » et « oiseaux » confèrent ainsi aux sites appartenant au réseau Natura 2000 n'interdit pas toute activité humaine à l'intérieur de ces sites, mais conditionne uniquement l'autorisation desdites activités à une évaluation préalable des incidences sur l'environnement du projet concerné* »

¹⁴⁸ <http://www.aquatech-innovation.com/#eau>

¹⁴⁹ P. BOYER, F. DENIER-PASQUIER, « Fasc. 2950 : Police générale de l'eau et des milieux aquatiques », *JurisClasseur Environnement et Développement durable*, 2018

environnementale unique dure neuf mois et est découpée en trois phases distinctes : la phase d'examen, la phase d'enquête publique et la phase de décision.¹⁵⁰ A titre d'exemple, le coût prévisionnel du projet d'habitats flottants au sein du port de Gruissan, dans l'Aude, s'élève à 2 millions d'euros¹⁵¹, dont 1,6 millions destinés à l'achat et la pose de 28 modules dans la zone portuaire et 0,4 million dédié au raccordement VRD et infrastructures liées. Un tel projet entrera donc nécessairement dans le champ de l'autorisation environnementale unique.¹⁵²

188. Par ailleurs, lorsqu'un projet de plus faible envergure sera mis en place en dehors d'un port par exemple, il conviendra qu'il soit a minima soumis à une évaluation environnementale. Les projets d'implantation de quelques maisons flottantes isolées devront faire l'objet d'un examen au cas par cas. Cette hypothèse « atypique » ne figure bien évidemment pas dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement mais dès lors qu'une simple zone de mouillage¹⁵³ est soumise à une telle procédure, nous pouvons supposer qu'un projet d'implantations de maisons flottantes y sera également soumis. En tout état de cause, un tel projet ne saurait échapper à la « clause filet », création prétorienne issue de la CJUE.¹⁵⁴ En vertu de cette clause filet, tout projet susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce, bien qu'il se trouve en-deçà des seuils ou critères de déclenchement de cette obligation.¹⁵⁵

189. L'examen au cas par cas permet de mieux évaluer en amont les impacts éventuels du projet en exigeant une sorte de mini-étude d'impact ou étude préliminaire. Le porteur du projet devra alors adresser à l'administration une demande d'examen au cas par cas dans laquelle sera décrit la nature du projet, sa localisation, ses dimensions et dans laquelle seront succinctement présentés les effets notables du projet en anticipant le contenu même de l'étude d'impact. Dans les 35 jours suivant réception de la demande, l'autorité environnementale

¹⁵⁰ T. GEIB, M. VERVYNCK, « L'autorisation environnementale unique : une vitrine de la modernisation du droit de l'environnement ? », RDI 2017, p. 264

¹⁵¹ Ce montant ne comprend pas le coût du brise clapot (estimé à 2,5 millions d'euros)

¹⁵² Article L. 181-1 1° Code de l'environnement

¹⁵³ 9 d) Tableau annexé à l'article R. 122-2 Code de l'environnement

¹⁵⁴ v. en ce sens CJUE, 24 mars 2011, *Commission contre Belgique*, C-435/09 : « 52. Il résulte également d'une jurisprudence constante que, lorsque les Etats membres ont décidé de recourir à la fixation de seuils et/ou de critères, la marge d'appréciation qui leur est ainsi conféré trouve ses limites dans l'obligation, énoncée à l'article 2, paragraphe 1, de la directive 85/337, de soumettre, avant l'octroi d'une autorisation, à une étude d'incidences les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, notamment en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur location »

¹⁵⁵ A. GOSSEMENT, « Etude d'impact : attention à la clause filet », 14 septembre 2016 sur : <http://www.arnaudgossement.com/archive/2016/09/14/etude-d-impact-attention-a-la-clause-filet-5847647.html>

compétente¹⁵⁶ devra par décision motivée, informer le porteur du projet de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact.¹⁵⁷ Cette étude d'impact, également dénommée « *rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement* » par le III de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, aurait pour but de mesurer le plus sincèrement possible les effets sur l'environnement pouvant résulter de l'implantation de maisons flottantes et reflète la mise en œuvre du principe de précaution.

190. Il convient de s'interroger sur un dernier point : en matière d'implantation d'éoliennes offshore, la question s'est en effet posée de savoir si ces dernières étaient susceptibles d'entraîner une altération du paysage. Le paysage est défini à l'article L. 350-1 A du Code de l'environnement comme « *une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels ou humains et de leur interrelations dynamiques* ». L'exigence de protection du paysage est en outre consacrée depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993.¹⁵⁸ La notion de paysage possède un caractère éminemment subjectif, ce qui rend l'appréciation d'une potentielle atteinte tout particulièrement périlleuse. Dans un arrêt du 3 avril 2018, la Cour d'appel administrative de Nantes¹⁵⁹ a eu à se prononcer sur ce point et a retenu que l'impact visuel était limité depuis le littoral et ce, en raison de la distance supérieure à 10 kilomètres qui séparait le parc éolien litigieux et la côte. Bien qu'affectant indéniablement la consistance du paysage marin, l'impact du projet ne s'est pas révélé suffisant pour conduire à l'annulation de la concession.

191. A cet égard, il est permis de s'interroger sur l'éventuelle altération du paysage engendrée par l'implantation d'habitats flottants. La faible distance séparant le rivage de l'implantation sera en effet de nature à réveiller les velléités de certains riverains soucieux de conserver une vue dégagée. Le juge transposera-t-il à terme la solution retenue en matière de trouble du voisinage, à savoir que la perte de vue ne revêt pas un caractère anormal dans les zones destinées à l'habitat? En effet, l'implantation de maisons flottantes répond certes à une adaptation face à la montée des eaux, mais également à l'exigence générale de densification urbaine. A notre sens, une telle solution semblerait cependant exagérée eu égard à la pression démographique encore relativement modérée. En tout état de cause, il est certain que

¹⁵⁶ Article R. 122-6 Code de l'environnement : l'autorité environnementale compétente dépend du type de projet considéré

¹⁵⁷ M. PRIEUR, *op. cit.* p. 120

¹⁵⁸ Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques

¹⁵⁹ Cour administrative d'appel de Nantes, 3 avril 2018, n° 17NT01943

l'installation de maisons flottantes devra être conçue de manière à s'intégrer au mieux dans le paysage.

Paragraphe 2 – La planification de l'utilisation du domaine public fluvial et maritime

192. Le littoral français représente plus de 7 000 kilomètres d'espaces côtiers dont 5 500 en métropole.¹⁶⁰ Ces espaces sont soumis à de nombreuses pressions résultant notamment de l'urbanisation massive, de l'artificialisation des sols¹⁶¹ et du changement climatique.

193. A ce titre, la planification des espaces littoraux et maritimes apparaît comme un préalable indispensable ainsi qu'un outil nécessaire à une utilisation raisonnée et durable des ressources maritimes et ce, sans faire obstacle à la croissance incessante des activités économiques maritimes. L'exercice semble périlleux mais la quête de cet équilibre doit être menée dès à présent.

194. Afin d'y parvenir, l'Etat a recours à une méthode de planification atypique qui consiste en une gestion intégrée de la mer et du littoral, laquelle favorise une utilisation rationnelle du milieu marin. Ce principe est consacré à l'article 35¹⁶² de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I et est repris à l'article 166 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, qui a instauré les articles L. 219-1 et suivants du Code de l'environnement. En réorientant le développement économique en fonction de paramètres écologiques, cette forme d'intégration est considérée comme un facteur clé de la réussite de la politique environnementale.¹⁶³

195. A cet effet, conformément à l'article L. 219-1 du Code de l'environnement, l'Etat définit une stratégie nationale pour la mer et le littoral (SNML) dans un document qui constitue le cadre de référence pour la protection du milieu, la valorisation des ressources marines et la gestion intégrée et concertée des activités liées à la mer et au littoral. De même, pour chacune

¹⁶⁰ J. MORAND-DEVILLER, S. FERRARI, Droit de l'urbanisme, Les mémentos Dalloz, 10^e éd., 2018, p. 41

¹⁶¹ L'artificialisation des sols représente 9,3 % du territoire métropolitain

¹⁶² Alinéa 1^{er} : « Une vision stratégique globale, fondée sur une gestion intégrée et concertée de la mer et du littoral, sera élaborée en prenant en compte l'ensemble des activités humaines concernées, la préservation du milieu marin et la valorisation et la protection de la mer et de ses ressources dans une perspective de développement durable »

¹⁶³ C.-M. ALES, « La protection intégrée de l'environnement en droit communautaire », Revue européenne de droit de l'environnement, 2/2003, p. 131

des quatre façades maritimes métropolitaines, une déclinaison de la SNML sera établie, sous la forme d'un document stratégique de façade afin de prendre en compte les enjeux économiques, sociaux et écologiques propres à chaque façade.¹⁶⁴ Ces documents devront être élaborés pour adoption à l'horizon 2021.¹⁶⁵ Eu égard au développement croissant de maisons flottantes, notamment en Occitanie, il serait souhaitable que le document stratégique de la façade méditerranéenne envisage à terme, de délimiter des zones propices à leur implantation.

196. Aux termes de l'article L. 219-4 3° du Code de l'environnement, les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) devront être compatibles, ou rendus compatibles avec les objectifs et dispositions du document stratégique de la façade maritime concernée. Les SMVM constitue un instrument de planification permettant l'intégration terre-mer et détermine « *les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral* ». ¹⁶⁶ Les documents locaux d'urbanisme devront à leur tour, être compatibles avec le SMVM. ¹⁶⁷ Dans l'hypothèse où les maisons flottantes implantées ne seraient pas autonomes, leur raccordement au territoire terrestre devra donc être traité par le SMVM.

197. Quant à la gestion des milieux fluviaux, il serait opportun que soient élaborés des plans d'occupation du fleuve, ¹⁶⁸ lesquels permettraient d'anticiper et de déterminer des zones susceptibles d'accueillir des maisons flottantes et ce, en considération des particularités environnementales de chaque zone.

Section 2 – La nécessaire adaptation des règles d'urbanismes

198. Les communes devront anticiper l'implantation d'habitats flottants sur leur territoire et, au même titre que Sérignan, modifier leur PLU en conséquence (Paragraphe 1). Dans le but de développer ce type d'habitat novateur, les intercommunalités devraient pouvoir se saisir des nouveaux outils d'aménagement et du permis d'innover afin de concrétiser leur projet (Paragraphe 2).

¹⁶⁴ Article R. 219-1-7 II Code de l'environnement

¹⁶⁵ Ministère de la transition écologique et solidaire, « Stratégie nationale pour la mer et le littoral : Lancement de la consultation du public sur les stratégies de façade maritime (parties 1 et 2 des documents stratégiques de façade) », Mars 2019, p. 7

¹⁶⁶ Article L. 141-24 Code de l'urbanisme

¹⁶⁷ J. MORAND-DEVILLER, S. FERRARI, *op. cit.* p. 56

¹⁶⁸ G. ARZUL, « Habiter au fil de l'eau », Le Moniteur, 13/08/1999

Paragraphe 1 – La révision du PLU : l'exemple de l'éco-port de Sérignan¹⁶⁹

199. Aux termes du premier alinéa de l'article 5314-4 du Code des transports, les communes, ou le cas échéant, les communautés de communes, les communautés urbaines ou les communautés d'agglomération sont compétentes pour créer, aménager et exploiter les ports maritimes dont l'activité principale est la plaisance. En ce qui concerne l'éco-port de Sérignan, la compétence est dévolue à la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée. Cette dernière souhaite en effet développer le port de Sérignan à l'intérieur des terres, lequel n'a donc pas vocation à être aménagé grâce à des terre-pleins gagnés sur la mer. Il est prévu dans un premier temps l'implantation de 14 unités d'habitations prenant la forme d'habitats flottants écologiques.

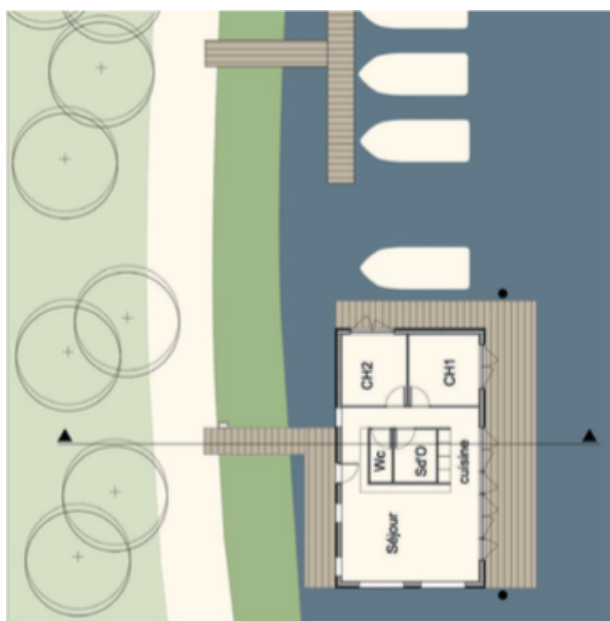


Schéma de principe d'un logement

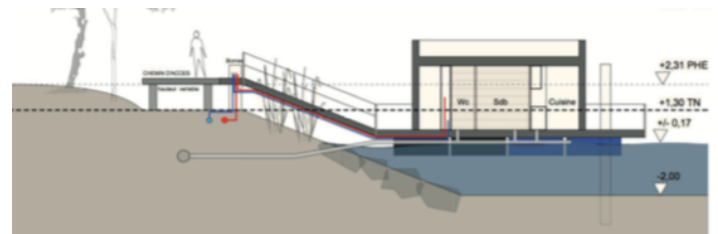


Schéma basses eaux

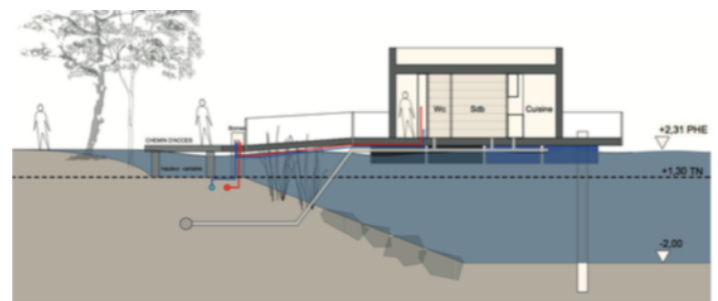


Schéma hautes eaux

200. Le principe de compatibilité, qui s'applique en droit de l'urbanisme, concerne également l'utilisation du domaine public maritime. Ce principe concerne notamment le PLU¹⁷⁰ puisque selon le premier alinéa de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la

¹⁶⁹ Plan littoral 21, L'habitat flottant, Groupe de travail, 06 juin 2018, p. 61

¹⁷⁰ CE, 30 mars 1973, n° 88151, *Ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme c/ Schwetsoff*

création de lotissements et l'ouverture des installations classés appartenant aux catégories déterminées dans le plan. La réalisation d'un port doit donc être compatible avec les documents d'urbanisme.¹⁷¹ De même, les projets de ports, pour être jugés compatibles avec les PLU doivent être prévus par ceux-ci.¹⁷²

201. Dans le processus de mise en place d'habitats flottants, la révision du PLU est en toute logique la première étape qui devra être mise en place par les communes du lieu voué à accueillir le projet. C'est chose faite depuis 2012 pour la commune de Sérignan qui a modifié son PLU afin que puisse être envisagée l'extension du port. En l'occurrence conformément au règlement, le secteur Np correspond à l'extension du port.



¹⁷¹ CE, Ass. 15 décembre 1980, n° 08596, *Assoc. pour la protection du site du vieux Pornichet*

¹⁷² Tribunal administratif de Nice, 7 avril 1988, *Assoc. pour la défense de l'environnement et de la qualité de la vie de Golfe-Juan-Vallauris*

Paragraphe 2 – Le recours au permis d’innover

202. La loi ELAN est venue encourager le recours au permis d’innover¹⁷³ du II de l’article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 sur la liberté de la création, l’architecture et le patrimoine. Le délai d’expérimentation du dispositif est en outre prolongé jusqu’au 23 novembre 2025. Cette autorisation vaut à la fois autorisation d’occuper le sol et dérogation aux règles applicables au projet, sous réserve que soient atteints des résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par lesdites règles. Les règles auxquelles il pourra être dérogé, comprennent donc celles inscrites dans le Code de la construction et de l’habitation, le Code de l’urbanisme et le Code de l’environnement.¹⁷⁴ Les maîtres d’ouvrage et les locateurs d’ouvrages vont pouvoir se montrer imaginatifs.

203. Les dérogations permises par cette expérimentation ne concernaient jusqu’alors que les seuls projets soumis à permis de construire dans une opération d’intérêt national (OIN), il est désormais possible d’y recourir pour les projets soumis à tout type d’autorisation d’urbanisme et situés dans une grande opération d’urbanisme (GOU) ou une opération de revitalisation du territoire (ORT).¹⁷⁵

204. La vulnérabilité du littoral ainsi que son importance écologique et économique font de ces zones des lieux d’enjeux majeurs qui dépassent l’échelle locale et les capacités financières et techniques des collectivités du bord de mer. La spécificité des zones littorales justifie une approche conjointe des différents acteurs publics et privés. A ce titre, les territoires littoraux constituent des secteurs d’application propices à une contractualisation telle que celle prévue par le nouvel article L. 312-1 du Code de l’urbanisme, lequel a créé le projet partenarial d’aménagement (PPA).¹⁷⁶

205. Le PPA vise à « *favoriser la réalisation d’opérations d’aménagement* » à travers un accord sur un projet de territoire (programmation, financement, calendrier, gouvernance) et ses modalités de mise en œuvre (mobilisation d’un opérateur, mobilisation d’apports

¹⁷³ Article 5 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique

¹⁷⁴ L. PERNET, A. RENNESSON, « Les nouveautés de la loi CAP en matière de patrimoine et d’urbanisme », La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 29, 24 juillet 2017, 2196

¹⁷⁵ P. PEYNET, « Le renouveau des outils d’aménagement avec la loi ELAN », AJCT 2019.20

¹⁷⁶ Rapport du CGEDD, « Recomposition spatiale des territoires littoraux », Mars 2019, p. 29

financiers et fonciers de l'Etat et des autres collectivités territoriales).¹⁷⁷ L'Etat peut en effet signer avec un EPCI, tel que la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, et une ou plusieurs communes membres de l'établissement public signataire, un contrat de PPA. Toute société d'économie mixte, société publique locale ou encore toute personne publique ou privée localement implantée est susceptible de prendre part à la réalisation de l'opération concernée et d'être par là même, signataire de ce contrat.¹⁷⁸ La possibilité d'y associer des acteurs privés témoigne en effet qu'il est rare aujourd'hui qu'un projet d'aménagement complexe n'engage que la sphère publique.¹⁷⁹

206. Or, le PPA peut se décliner dans le cadre d'une GOU. Le cadre juridique de la GOU est fixé par l'article L. 312-3 du Code de l'urbanisme, laquelle est définie comme un périmètre au sein duquel a vocation à être menée une opération d'aménagement prévue par un contrat de PPA, dont la réalisation implique un engagement conjoint spécifique de l'Etat et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public co-contractant du PPA, en raison de ses dimensions ou de ses caractéristiques au regard du territoire dans lequel il s'inscrit.¹⁸⁰ Le périmètre délimité par la GOU sera alors soumis à un régime juridique spécifique, propre à faciliter la mise en œuvre d'opérations à un niveau intercommunal, notamment afin de produire des logements sur des secteurs tendus et ce, tout en dérogeant aux règles normalement applicables aux projets.¹⁸¹

207. La procédure de demande de dérogation est également précisée par la loi ELAN. La demande de dérogation prend la forme d'une étude destinée à vérifier l'atteinte des résultats « satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquelles il est dérogé », laquelle fait l'objet d'un avis conforme de l'établissement public géographiquement compétent ou, à défaut, du préfet. Cette étude et l'avis sont joints à la demande de permis ou à la déclaration préalable qui, une fois délivrée, emporte approbation des dérogations.¹⁸²

¹⁷⁷ *Ibidem*

¹⁷⁸ Bulletin du Cridon de Paris, « Loi ELAN et pratique notariale », 15 novembre 2018, Numéro spécial, n° 22, p. 18

¹⁷⁹ S. BAILLARGUET, « Le projet partenarial d'aménagement et la grande opération d'urbanisme », RDI 2019, p. 145

¹⁸⁰ L. SANTONI, « Les PPA et les GOU explicités par circulaire », Construction-Urbanisme n°4, 4 avril 2019, comm. 44

¹⁸¹ Circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires, p. 2

¹⁸² G. DAUDRE, « Permis d'innover », Defrénois 24 janvier 2019, n° 144n9, p. 34

208. Ne serait-ce pas l'occasion pour les intercommunalités littorales de mettre en œuvre ce type de procédure et ce, afin de faciliter et d'encadrer l'implantation de maisons flottantes sur leur territoire ?

209. Les nouveaux outils d'aménagement aux seins desquels pourra être mis en œuvre un permis d'innover semble, à court terme, être la solution la plus adéquate afin d'encadrer les projets d'habitats flottants. Cela permettra d'acquérir le recul nécessaire afin de proposer par la suite une réglementation spécifique et pérenne des projets de grande envergure d'habitats flottants.

210. Bien que ces nouveaux outils offrent une grande liberté aux maîtres d'ouvrage, leurs articulations avec les procédures d'évaluation environnementale et de concertation du public devront être soigneusement déterminées et ce, afin d'éviter toute dérive face à des opérations d'aménagement qui feraient fi des préoccupations environnementales actuelles.

Conclusion

211. L'occupation privative du domaine public fluvial et maritime n'est pas aisée. Lorsque l'implantation d'une maison flottante est projetée sur le domaine public fluvial, son propriétaire devra, dans la majorité des cas, s'adresser à VNF afin d'obtenir une autorisation d'occupation temporaire, laquelle pourra uniquement être délivrée dans les zones préalablement définies à cet effet. Quant à l'implantation de maisons flottantes sur le domaine public maritime naturel, en dehors de toute activité complémentaire de nature à l'inscrire dans le cadre d'une mission de service public, elle s'avérera impossible.

212. Au sein des zones portuaires, au même titre que les bateaux ou navires amarrés dans les ports de plaisance, les propriétaires de maisons flottantes devront obtenir une autorisation d'occupation temporaire auprès du gestionnaire. Afin d'accroître l'attractivité des maisons flottantes, il conviendrait toutefois que les autorisations d'occupation soient accordées pour une durée supérieure à celle actuelle et ce, afin de libérer ses occupants de la précarité dans laquelle ils se trouvent à ce jour.

213. Le milieu aquatique est particulièrement vulnérable. Ainsi, l'implantation de maisons flottantes devra s'inscrire dans une procédure de déclaration ou d'autorisation IOTA ou a minima être soumis à évaluation environnementale.

214. Enfin, les outils de planification urbaine existants devront prendre en considération ce nouveau type d'habitat et ce, afin que soient conciliées la recomposition spatiale et l'utilisation raisonnée et durable des espaces littoraux. Afin d'encadrer l'implantation de maisons flottantes, les collectivités territoriales pourront user du permis d'innover.

Conclusion générale

215. Les risques liés à la montée des eaux engendrent des visions contradictoires entre maintien des sites naturels et aménagement du territoire.

216. Implanté sur une propriété privée, le traitement réservé à l'habitat flottant n'a pas vocation à s'éloigner de manière considérable du régime applicable aux immeubles bâtis traditionnels. A terme, il serait en effet souhaitable que les deux supports que sont le sol et l'eau, soient traités de manière indifférenciée. La maigre jurisprudence recensée à ce jour semble, très judicieusement, se prononcer en ce sens.

217. Lorsque l'habitat flottant est implanté sur le domaine public fluvial et maritime, cette situation singulière nous amène à traiter de sujets délicats que sont la conciliation de la pression foncière et démographique des territoires littoraux avec la nécessité de protection accrue des milieux aquatiques. La planification urbaine initiée par les intercommunalités tiendra une place déterminante dans la future place qui sera offerte à l'habitat flottant sur le domaine public, objet de convoitises.

218. Sur le domaine public, les possibilités de transfert de la maîtrise d'ouvrage des maisons flottantes à un opérateur privé semblent restreintes. Afin d'intégrer des financements privés dans de telles opérations, le recours à un contrat de concession semble toutefois être envisageable. La réalisation des aménagements et la gestion des équipements portuaires représentent en effet un service public à caractère administratif. Or, la mission de service public portant sur la gestion d'une concession d'un port impose au concessionnaire de n'exercer que des activités connexes à celles concédées et ce, tout en étant compatibles avec la destination du domaine public.¹⁸³ Le critère principal de qualification du contrat de concession est, rappelons-le, l'existence d'un risque d'exploitation. Ainsi, le risque d'exploitation est-il susceptible de résider dans la perception des redevances dues par les propriétaires des bateaux ou navires faisant usage des anneaux d'amarrages et de celles dues par ces mêmes usagers ayant la possibilité de loger dans des maisons flottantes, propriété du concessionnaire ? Dans une telle hypothèse, les maisons flottantes seraient dès lors des résidences de tourisme destinées aux usagers du port. Il nous semble alors que l'activité

¹⁸³ R. REZENTHEL, « Fasc. 530 : Concessions portuaires et aéroportuaires », 18 février 2016, p. 5

attachée à la « location » des maisons flottantes aux usagers du port pourrait ainsi être réputée connexe à celle de gestion du port, objet de la concession.

Bibliographie

Les ouvrages sont classés par type et par ordre alphabétique selon leur auteur.

Manuels

J.-B. AUBY, H. PERINET-MARQUET, R. NOGUELLOU, Droit de l'urbanisme et de la construction, LGDJ, 11^e éd., 2017

L. AYNES, P. CROCQ, Droit des sûretés, LGDJ, 10 éd., 2016

C. BRENNER, Procédures civiles d'exécution, 9^e éd., Dalloz, 2017

M. CABRILLAC, C. MOULY, S. CABRILLAC, P. PETEL, Droit des sûretés, LexisNexis, 10 éd., 2015

N. FOULQUIER, Droit administratif des biens, Lexis Nexis, 4^e éd., 2018

L. KARILA, C. CHARBONNEAU, Droit de la construction : Responsabilités et assurances, Lexis Nexis, 3^e éd., 2017

D. LEGEAIS, Droit des sûretés et des garanties du crédit, LGDJ, 11^e éd., 2016

J. MORAND-DEVILLER, S. FERRARI, Droit de l'urbanisme, Les mémentos Dalloz, 10^e éd., 2018

M. PRIEUR, Droit de l'environnement, Précis Dalloz, 7^e éd., 2016

F. TERRE, P. SIMLER, Droit civil Les biens, 10^e éd., Précis Dalloz, 2018

N. REBOUL-MAUPIN, Droit des biens, Hypercours Dalloz, 6e éd., 2016

J. ROUSSEL, S. BECQUE-ICKOWICZ, Risques et assurances constructions, L'Argus de l'assurance, 3^e éd., 2016

M. UBAUD-BERGERON, Droit des contrats administratifs, Lexis Nexis, 2^e éd., 2017

Autres ouvrages

I. BON-GARCIN, V. BAILLY-HASCOET, « Bateau », *in* Répertoire de droit commercial, dir. L. VOGEL, Dalloz, 2019

M. CORNU, F. ORSI, J. ROCHEFELD (dir.), Dictionnaire des biens communs, Quadriga, éd. PUF, 1^{ère} éd., 2017

C. JUILLET, « Hypothèque », *in* Répertoire de droit immobilier, secrétaire gé. Y. ROUQUET, Dalloz, 2019

R. LIBCHABER, « Biens – Présentation des biens selon le code civil », *in* Répertoire de droit civil, dir. E. SAVAUX, Dalloz, 2019

J.-J. TERRIN, Villes inondables, Prévention, Adaptation, résilience, éd. Parenthèses, 2014

Mémento Urbanisme-Construction, éd. Francis Lefebvre, 2019

Articles

C.-M. ALES, « La protection intégrée de l'environnement en droit communautaire », Revue européenne de droit de l'environnement, 2/2003, p. 131

G. ARZUL, « Habiter au fil de l'eau », Le Moniteur, 13/08/1999

S. BAILLARGUET, « Le projet partenarial d'aménagement et la grande opération d'urbanisme », RDI 2019, p. 145

P. BOYER, F. DENIER-PASQUIER, « Fasc. 2950 : Police générale de l'eau et des milieux aquatiques », JurisClasseur Environnement et Développement durable, 2018

N. CASAL, « Fasc. 1600-600 : Saisie-vente – Conditions », JurisClasseur Procédure civile, 2018

S. CAUDAL, « La domanialité publique comme instrument de protection de l'environnement », AJDA 2009. 2329

F. COLLART-DUTILLEUL, « Fasc. Unique : Contrat et Obligations – Lésion », JurisClasseur Civil, 2017

I. CORBIER, refondu par A. LEMARIE, « Fasc. 1045 : Navire et autres bâtiments de mer – Notions fondamentales », JurisClasseur Transport, 2015

G. DAUDRE, « Permis d'innover », Defrénois 24 janvier 2019, n° 144n9, p. 34

R. DECOUT-PAOLINI, « Fluctuat nec mergitur : pas de « maison flottante » sans permis de construire ! », RDI 2015, p. 497

M-C. DE LAMBERTYE-AUTRAND, « Fasc. Unique : Biens – Distinctions », JurisClasseur Civil, 2017

E. FATÔME, « A propos des bases constitutionnelles du droit du domaine public », AJDA 2003. 1192

E. GAVIN-MILLAN OOSTERLYNCK, actualisé par V. ZALEWSKI-SICARD, « Synthèse, Propriété », JurisClasseur Notarial Formulaire

J.-L. GAZZANIGA, J.-P. OURLIAC, X. LARROUY-CASTERA, « Fasc. 30 : Eaux - Régime juridique – Cours d'eau et droits de riveraineté », Jurisclasseur Rural, 5 avril 2018

T. GEIB, M. VERVYNCK, « L'autorisation environnementale unique : une vitrine de la modernisation du droit de l'environnement ? », RDI 2017, p. 264

- G. LIET-VEAUX, « Le permis de construire au fil de l'eau... », Recueil Dalloz Sirey, 1979, p. 260
- G. LIET-VEAUX, « Permis de construire, Champ d'application, Bateau-logement », Construction-Urbanisme, JCP 80, ed. N, II, p. 258
- G. LIET-VEAUX, « Réflexions sur l'application du permis de construire à l'aménagement d'une péniche », Revue Administrative janvier-février 1981, p. 37
- G. LIET-VEAUX, actualisé par J. MAKOWIAK, « Fasc. 700 : Permis de construire, Champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable », JurisClasseur Notarial Formulaire, 2019
- B. MALLET-BRICOUT, N. REBOUL-MAUPIN, « Droit des biens », D. 2013. 2123
- P. MALINVAUD, B. BOUBLI, « Les maisons mobiles sont-elle des constructions engageant la responsabilité des constructeurs sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil ? », RDI 1993, p. 379
- P. MALINVAUD, B. BOUBLI, « Bateau-logement et notion d'ouvrage », RDI 1996, p. 575
- P. MALINVAUD, « Le ravalement est un ouvrage s'il assure une fonction d'étanchéité », RDI 2002. 234
- H. PERINET-MARQUET, « Les problèmes actuels de la demande de permis de construire », Droit et ville 1991, n° 32
- L. PERNET, A. RENNESSON, « Les nouveautés de la loi CAP en matière de patrimoine et d'urbanisme », La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 29, 24 juillet 2017, 2196
- P. PEYNET, « Le renouveau des outils d'aménagement avec la loi ELAN », AJCT 2019.20
- P. REPORT, « Une maison flottante édifiée sur une barge posée sur un plan d'eau est une construction », AJDA 2013, p. 1236
- T. REVET, « Notion de bien », RTD civ. 2003. 734
- A. REYGROBELLET, C. BARTHELEMY, J-E. CROS, J-L. TIXIER, « De la nature juridique des éoliennes au regard de la distinction meuble/immeuble », RDI 2015. 567
- R. REZENTHEL, « Fasc. 530 : Concessions portuaires et aéroportuaires », 18 février 2016, p. 5
- L. SANTONI, « Les PPA et les GOU explicités par circulaire », Construction-Urbanisme n°4, 4 avril 2019, comm. 44
- J.-P. TRICOIRE, « A partir de quel seuil des travaux en toiture et, de manière générale, des travaux sur existants deviennent-ils des travaux de construction d'un ouvrage relevant de la garantie décennale ? », RDI 2012. 102

J.-C. VIDELIN, « Consistance des propriétés publiques », JCI Propriétés publiques, 12 septembre 2017

M. VOUSDOUKAS, L. MENTASCHI, E. VOUKOUVALAS, M. VERLAAN, S. JEVREJEVA, L.-P. JACKSON, L. FEYEN, « Global probabilistic projections of extreme sea levels show intensification of coastal flood hazard », Nature communications, Décembre 2018

Bulletin du Cridon de Paris, « Loi ELAN et pratique notariale », 15 novembre 2018, Numéro spécial, n° 22, p. 18

Le Moniteur, « Zones inondables : et si nous construisions des maisons qui flottent », 31/10/2014

Sites internet

<https://www.aquashell.fr>

<http://www.aquatech-innovation.com>

<http://www.arnaudgossement.com>

<https://www.baca.uk.com>

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.insee.fr>

<https://www.equipandco-groupe.fr>

Index alphabétique

(Les numéros renvoient aux paragraphes)

A

Altération du paysage, 190.

Amarrage, 42 et s., 58.

Ancrage au sol, 107.

Assurance obligatoire, 145.

Autorisation d'occupation temporaire, 109, 123, 148, 159 et s.

Autorisation environnementale, 187.

B

Bail emphytéotique administratif (BEA), 162.

Bateau, 17, 63 et s., 87, 168, 212.

Bateau-logement, 49, 97 et s., 106, 123, 138.

C

Caisson en béton flottant, 26, 34, 57, 61, 84, 136, 146.

Clause filet, 188.

Construction, 88 et s.

Contrat de concession, 218.

D

Domaine public

- **Domaine public fluvial**, 155 et s., 165 et s.
- **Domaine public maritime**, 157 et s., 172 et s.
- **Domaine public portuaire**, 176 et s.

Durée d'implantation, 109.

E

Etablissement flottant, 16 et s., 86, 147, 168, 179.

Evaluation environnementale, 188, 213.

Examen au cas par cas, 189.

F

Fixité, 106, 140.

G

Gestion intégrée de la mer et du littoral, 194.

Grande Opération d'Urbanisme (GOU), 206.

H

Habitation Légère de Loisir, 112.

I

Immatriculation, 86, 147, 168.

Immeuble

- **Immeuble par nature**, 31 et s., 61, 146.
- **Immeuble par destination**, 35 et s., 61, 147.

Immobilisation, 36 et s.

Incorporation, 32.

Installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), 187, 213.

M

Maison amphibie, 27, 34, 61, 84, 90, 126, 136, 146.

Meuble, 54 et s.

N

Navire, 20 et s., 63 et s., 87, 212.

O

Ouvrage, 127 et s.

P

Permis d'innover, 202 et s.

Plan Local d'Urbanisme (PLU), 200 et s.

Plancher flottant, 24 et s.

Projet partenarial d'aménagement (PPA), 204 et s.

R

Raccordement aux réseaux publics, 108.

Redevance, 169 et s.

Responsabilité spécifique des constructeurs, 127 et s.

T

Titre de navigation, 19.

Travaux sur existant, 133, 139.

Z

Zone inconstructible, 125.

Zone inondable, 27, 126.

Index jurisprudentiel

(Les numéros renvoient aux paragraphes)

Tribunaux administratifs

Tribunal administratif de Paris, 18 juin 1981, **n° 610, n° 100**

Tribunal administratif de Rennes, 8 février 2013, n° 1000453, **n° 117**

Tribunal administratif de Nice, 7 avril 1988, *Assoc. pour la défense de l'environnement et de la qualité de la vie de Golfe-Juan-Vallauris*, **n° 200**

Cours administratives d'appel

Cour administrative d'appel de Nancy, 14 décembre 2017, n° 17NC00224, *Commune de Roeschwoog*, **n° 105**

Cour administrative d'appel de Nantes, 5^e chambre, 29 décembre 2014, 13NT0148, **n° 116**

Cour administrative d'appel de Nantes, 3 avril 2018, n° 17NT01943, **n° 190**

Conseil d'Etat

CE, 18 mars 1983, n° 33780, *Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air*, **n° 96, n° 111**

CE, 15 février 2006, n° 268242, *Carvallo*, **n° 104**

CE, 14 février 1996, n° 124533, *SARL SODICAL*, **n° 105**

CE, 9 janvier 1991, n° 87428, *M. Sellier*, **n° 108**

CE, 18 septembre 2015, n° 387315, *Sté Prest'air*, **n° 168**

CE, 31 mars 2014, n° 362140, *Cne d'Avignon*, **n° 169**

CE, 30 mars 1973, n° 88151, *Ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme c/ Schwetzoff*, **n° 200**

CE, Ass. 15 décembre 1980, n° 08596, *Assoc. pour la protection du site du vieux Pornichet*, **n° 200**

Cours d'appel

Cour d'appel de Versailles, 9^e Ch., 21 mai 1980, *Hauptmann c. Direction de l'Équipement des Hauts-de-Seine*, **n° 98**

Cour d'appel de Paris, 27 mai 2016, n°14/25755, **n° 139**

Cour de cassation

Cass. Civ. 3^e, 23 janvier 2002, n° 99-18.102, **n° 31**

Cass. Com. 10 juin 1974, Bull. civ. IV, n° 183, **n° 32**

Cass. Civ. 3^e, 26 juin 1991, n° 89-18.638, **n° 39**

Cass. Civ. 18 octobre 1950, D. 1950. 773, **n° 41**

Cass. Civ. 3^e, 26 février 2013, n°11-27.307, **n° 41**

Cass. Civ. 3^e, 4 octobre 2011, n°10-22901, **n° 133**

Cass. Civ. 3^e, 4 avril 2002, n°00-13890, **n° 134**

Cass. Civ. 3^e, 28 janvier 2003, n° 01-13358, **n° 140**

Cass. Civ. 3^e, 28 avril 1993, n° 91-14215, **n° 140**

Cour de justice de l'Union européenne

CJUE, 21 juillet 2011, *Azienda Agro-Zootecnica Franchini SARL*, aff. C-2/10, **n° 186**

CJUE, 24 mars 2011, *Commission contre Belgique*, C-435/09, **n° 188**

Table des matières

Introduction	1
Partie 1 – Le statut juridique incertain de l’habitat flottant	4
Chapitre 1 – La délimitation de la notion d’habitat flottant	4
Section 1 – Les distinctions opérées par le Code des transports dans la désignation des entités flottantes	4
Section 2 – Les aspects techniques de l’habitat flottant	6
Paragraphe 1 – Le plancher flottant	6
Paragraphe 2 – Le caisson en béton flottant	7
Chapitre 2 – La qualification juridique de l’habitat flottant	9
Section 1 – L’habitat flottant, un bien corporel meuble ou immeuble ?	9
Paragraphe 1 – L’habitat flottant, un immeuble ?	9
I – Un immeuble par nature ?	10
II – Un immeuble par destination ?	11
A – Les conditions de l’immobilisation	11
1 – Un rapport objectif de destination	11
2 – Une affectation matérielle	12
3 – Un propriétaire unique	15
B – La position de l’administration fiscale	16
Paragraphe 2 – L’habitat flottant, un meuble ?	17
Paragraphe 3 – Une forte casuistique dans l’appréciation de la nature juridique de l’habitat flottant	18
Paragraphe 4 – Les enjeux de la qualification	19
I – La publicité	20
II – Les effets de la possession	20
III – Les sûretés réelles	21
IV – La rescision pour lésion	23
V – Les modalités des procédures d’exécution	24
VI – Juridiction compétente	25
Paragraphe 5 – La mise en œuvre souhaitable d’un régime propre aux maisons reposant sur un plancher flottant	25
Section 2 – L’habitat flottant, une construction ?	26
Paragraphe 1 – La notion imprécise de construction	27
Paragraphe 2 – Le refus initial des tribunaux de soumettre les maisons flottantes à permis de construire	28
Paragraphe 3 – L’habitat flottant, une construction !	30
I – Les contours de la notion de construction précisés par la jurisprudence	31
II – L’application des critères jurisprudentiels à l’habitat flottant	32
III – Le caractère mobilier, non-exclusif de la qualification de construction	33

III – La consécration jurisprudentielle de l'exigence d'un permis de construire pour les maisons flottantes en eaux privées	35
IV – Une solution confirmée par une réponse ministérielle	37
Section 3 – L'habitat flottant, un ouvrage ?	39
Paragraphe 1 – Les critères dégagés par la jurisprudence	40
Paragraphe 2 – Le caractère nécessairement immobilier de l'ouvrage	41
Paragraphe 3 – L'extension attendue de la notion d'ouvrage	43
Conclusion	45
Partie 2 – La localisation spécifique de l'habitat flottant.....	46
Chapitre 1 – L'implantation de l'habitat flottant sur le domaine public.....	46
Section 1 – La définition du domaine public fluvial et maritime.....	46
Paragraphe 1 – La consistance du domaine public fluvial	47
Paragraphe 2 – La consistance du domaine public maritime	47
Paragraphe 3 – Les caractéristiques générales de l'occupation privative du domaine public	48
Section 2 – L'occupation privative du domaine public fluvial et maritime.....	50
Paragraphe 1 – L'utilisation du domaine public en dehors des ports.....	50
I – Une implantation encadrée sur le domaine public fluvial.....	50
II – Une implantation impossible sur le domaine public maritime	52
Paragraphe 2 – L'utilisation du domaine public portuaire	53
Chapitre 2 – L'impératif de protection du domaine public fluvial et maritime.....	54
Section 1 – La prise en compte des particularités environnementales	54
Paragraphe 1 – L'obligation de protection du milieu aquatique	55
Paragraphe 2 – La planification de l'utilisation du domaine public fluvial et maritime	59
Section 2 – La nécessaire adaptation des règles d'urbanismes	60
Paragraphe 1 – La révision du PLU : l'exemple de l'éco-port de Sérignan.....	61
Paragraphe 2 – Le recours au permis d'innover.....	63
Conclusion	66
Conclusion générale.....	67
Bibliographie	69
Index alphabétique.....	73
Index jurisprudentiel.....	76
Table des matières.....	78