

CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE

SUCCESSION D'OCCUPANTS ET REPRISE DES INSTALLATIONS :

PROBLEMES D'INTERPRETATION DU CONTRAT

(C.E. 13 février 2002 Société Créative, req. 224.693)

Il est très fréquent que des contrats d'occupation du domaine public ou des marchés publics prévoient que le successeur du titulaire du contrat devra reprendre les installations et équipements réalisés. C'est, par exemple, le cas des contrats qui autorisent l'occupation de locaux pour des activités de restauration dans des établissements d'enseignement supérieur ou des marchés pour la gestion d'établissements pénitentiaires.

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt du Conseil d'Etat du 13 février 2002 Société Créative, c'est un contrat d'occupation du domaine public signé avec Aéroports de Paris pour l'installation d'une boutique à Roissy qui était en cause.

Aux termes du règlement de consultation applicable à la mise en concurrence organisée par ADP et du cahier des clauses et conditions générales, l'occupant d'une boutique était tenu de reprendre à leur valeur nette les « investissements corporels immobiliers » de son prédécesseur.

L'entrant a refusé de payer au sortant la somme qu'il lui réclamait au motif que les aménagements réalisés étaient de nature mobilière.

La Cour administrative d'appel, statuant sur une question préjudicielle du tribunal de commerce, a considéré que l'entrant devait reprendre les « immobilisations corporelles non amorties ».

Le Conseil d'Etat est saisi en cassation.

On sait que le contrat n'est pas considéré comme créateur de normes et que le juge de cassation refuse d'en contrôler l'interprétation (*C.E.Sect.8 octobre 1965 Renard, rec. 499 ; C.E. sect. 10 avril 1992 SNCF c/ Ville de Paris, RFDA 1993.79*).

Toutefois, le Conseil d'Etat contrôle l'interprétation des cahiers des charges approuvés par décret (*C.E. Sect. 27 mars 1998 Société d'assurances La Nantaise et l'Angevaine réunies, RFDA 1988 . 732, Conclusions Bergeal*) et il censure la dénaturation par le juge du fond des

clauses du contrat et de la commune intention des parties (*arrêts précités et C.E. 21 octobre 1992 Société SETEC, RFDA 1993. 742, conclusions Daël*).

En l'espèce, le Conseil d'Etat juge que la Cour administrative d'appel n'a pas dénaturé « les obligations de nature contractuelle auxquelles étaient tenue la société ».

La clause du contrat d'occupation était claire, elle visait les « investissements corporels immobiliers », mais, au-delà du sens littéral, le Conseil d'Etat admet que le juge du fond restitue la véritable intention des parties – et plus exactement, du rédacteur du contrat, Aéroports de Paris.

Cette intention avait été déduite par la Cour de ce que le règlement de consultation utilisait, par ailleurs, l'expression « aménagements et installations utilisés », ce qui montrait que le terme immobilier était « impropre ».

On ajoutera que cette interprétation va aussi (surtout ?) dans le sens de l'effet utile du contrat, car, à l'interpréter littéralement, on ne l'aurait guère appliqué, puisque les meubles installés par le commerçant sur le domaine public ne peuvent devenir des immeubles par destination, dès lors que le propriétaire des meubles n'est pas le même que celui de l'immeuble (cf. P.Malaurie et L.Aynès, *Les Biens*, 1998, n° 139).