

Université de Bordeaux

Faculté de Droit et science politique

Master 1 Droit Public et Science Politique

Année universitaire 2013-2014 /Premier semestre

Droit des propriétés publiques

Jean-François Brisson, professeur, Mickaël Baubonne, ATER ; Sébastien Ellie, Avocat

Travaux dirigés

Séance n°6

Maintien d'une activité commerciale sur le domaine public

Consultation juridique.

Les faits : En 1995, la direction d'un centre hospitalier a conclu, sous la forme d'un contrat de bail commercial, une convention avec un commerçant permettant à ce dernier d'exercer son activité au sein même de l'hôpital

Au terme de la durée convenue de neuf ans, un nouveau contrat de bail prenant effet à compter du 1er décembre 2004 et échéant le 30 novembre 2013 a été signé par la direction du centre hospitalier pour la location des mêmes locaux au profit d'une société d'exploitation de commerces multiples (ci-après SECM) dont l'activité principale résidait dans la vente de la presse et de fleurs. Ce contrat expressément signé au vu des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux prévoyait notamment les conditions de cession du contrat de bail commercial, y compris dans l'hypothèse d'une cession de fonds de commerce. Le 1er mars 2012, de nouveaux commerçants sont devenus propriétaires de la SECM en acquérant les parts sociales. A l'approche de l'expiration du contrat de bail commercial le nouveau gérant de la société a entamé en septembre 2013, les démarches nécessaires au renouvellement du bail. Le renouvellement demandé a alors été refusé au motif que l'exploitation à des fins commerciales du domaine public ne pouvait faire l'objet d'une convention de bail commercial en raison de son caractère inaliénable. Il a en revanche été proposé au gérant de la SECM de conclure une convention d'occupation temporaire dont le régime découle de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 complétant le code du domaine de l'Etat et relative à la constitution de droits réels sur le domaine public. Le gérant a rejeté cette solution qui l'aurait placé dans une situation d'insécurité juridique et économique, ce type de convention pouvant être facilement et unilatéralement résilié au terme de chaque année. En outre, il aurait perdu le statut avantageux conféré par le bail commercial qui, d'une part, octroie au preneur un véritable droit au renouvellement et, d'autre part, lui permet de valoriser son fonds de commerce via la cession de son bail.

Le gérant vous consulte sur la nature de ses droits et la suite à donner à cette affaire :

1. La construction de locaux sur des terrains appartenant aux établissements hospitaliers, dans la mesure où ces terrains seraient déclassés en domaine privé et les locaux loués à des sociétés commerciales, est-elle une solution envisageable pour pérenniser l'exploitation de son commerce dans des conditions économiquement acceptables
2. A défaut, il envisage d'engager la responsabilité de l'établissement hospitalier. Est-ce possible ?
3. Il s'interroge également sur la conformité des droits offerts par la loi du 25 juillet 1994 avec les exigences de la jurisprudence européenne
4. Enfin, le gérant entend bénéficier d'un droit au maintien dans les lieux. Il sait que la jurisprudence lui est défavorable mais vous demande de rédiger une argumentation susceptible d'amener le juge administratif à revoir sa position.

Les documents utiles sont reproduits en annexe.