N° 455186
SOCIÉTÉ GRASSE-VACANCES

3ème et 8ème chambres réunies

Séance du 30 novembre 2022
Décision du 16 décembre 2022

Conclusions

M. Thomas PEZ-LAVERGNE, Rapporteur public

1. Par un bail emphytéotique conclu le 9 février 1966 pour une durée de soixante ans, la commune de Grasse (Alpes-Maritimes) a donné à bail à la société Grasse-Vacances, un terrain d'environ dix-sept hectares situé au lieu-dit « Le Clavary », pour l'établissement d'un village de vacances. Par une délibération du 20 septembre 2016, le conseil municipal de Grasse a autorisé le maire à résilier ce contrat, en accord avec l'emphytéote, en contrepartie du versement à la société, à titre d'indemnité, de la somme de 1 700 000 euros. À la demande de conseillers municipaux d'opposition, le tribunal administratif de Nice a annulé cette délibération. Par l'arrêt contre lequel la société Grasse-Vacances se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Marseille a rejeté son appel contre le jugement de ce tribunal.

2. Vous êtes compétent pour trancher le litige quand bien même le terrain donné à bail serait situé sur une dépendance du domaine privé et la décision de résilier le contrat n'affecterait pas la consistance de ce domaine. La compétence du juge judiciaire, retenue par la décision du Tribunal des conflits de 2010, *Société Brasserie du Théâtre*[1], ne s'impose en effet, dans une telle configuration, que dans le cas dans lequel une personne privée conteste une décision prise à son égard (notamment le cocontractant) et non celui dans lequel une décision relative à la gestion courante du domaine privé serait contestée par un tiers. Et vous avez déjà affirmé la compétence du juge administratif, dans votre décision de 2019, *Commune de Valbonne*[2], pour connaître de la demande formée par un

[1] TC, 22 novembre 2010, *SARL Brasserie du Théâtre c/ Commune de Reims*, n° 3764, p. 590.
[2] CE, 7 mars 2019, *Commune de Valbonne*, n° 417629, concl. R. Victor, p. 57. V. aussi : TC, 5 mars 2012, *D... c/ Centre communal d'action sociale de Caumont*, n° 3833, p. 506 (compétence du juge administratif pour connaître de la contestation par une personne privée de l'acte

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

tiers tendant à l'annulation de la délibération d'un conseil municipal autorisant la conclusion d'une convention ayant pour objet la mise à disposition d'une dépendance du domaine privé communal et de la décision du maire de la signer. Nous vous proposons de transposer cette solution à la décision résiliant une telle convention.

3. Par ailleurs, bien que le recours à l'origine de la présente affaire soit un recours pour excès de pouvoir de tiers à l'encontre de la résiliation d'un contrat, vous n'aurez pas à vous interroger sur la question, qui se pose depuis votre décision de Section de 2017, *Syndicat mixte de promotion de l'activité transmanche*[3], de la pérennité de votre jurisprudence d'Assemblée de 1987, *Société TV6*[4], dans laquelle vous avez considéré que la décision de résilier un contrat administratif, décision qui est détachable des relations contractuelles, peut être déférée par les tiers au juge de l'excès de pouvoir.

Il nous semble, en effet, que le bail emphytéotique en litige n'est pas un contrat administratif.

Les clauses du bail, même si elles prévoient que l'établissement du village de vacances contribuera « au développement du tourisme local »[5], ne nous semblent pas véritablement imposer des obligations de service public au preneur[6]. Quant aux clauses du contrat, aucune, même pas celles qui prévoit l'agrément par la commune de toute société reprenant l'aménagement et l'exploitation du site[7] ou le droit au bail[8], ne nous paraît, notamment par les prérogatives reconnues à la commune dans l'exécution du bail, impliquer, dans l'intérêt

---

par lequel une personne morale de droit public refuse d'engager avec elle une relation contractuelle ayant pour objet la valorisation ou la protection du domaine privé, sans affecter son périmètre ni sa consistance) ; CE, 21 janvier 2011, *K...*, n° 330653, T. pp. 764-800-801-842-926 (compétence de la juridiction administrative pour connaître de la contestation, par un candidat évincé, de l'attribution des baux ruraux sur des terres agricoles dont une commune est propriétaire).

[3] CE Section, 30 juin 2017, *Syndicat mixte de promotion de l'activité transmanche (SMPAT)*, n° 398445, concl. G. Pellissier, p. 209 ; chron. G. Odinet et S. Roussel, AJDA 2017, p. 1669 : Un tiers à un contrat administratif susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par une décision refusant de faire droit à sa demande de mettre fin à l'exécution du contrat, est recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction tendant à ce qu'il soit mis fin à l'exécution du contrat.

[4] CE Assemblée, 2 février 1987, *Société TV6*, n° 81131, concl. M. Fornacciari, p. 28 (à propos d'une concession). Solution appliquée implicitement à un marché public : CE, 10 juillet 1996, *C...*, n° 140606, concl. Ch. Chantepy, p. 1006.

[5] Article 3 du bail.

[6] Étant rappelé que si un contrat d'occupation du domaine privé impose des obligations de service public, le bien se trouve, à raison même de ce contrat, affecté au service public et cesse de relever du domaine privé, si par ailleurs, il a fait l'objet d'un aménagement (TC, 3 décembre 1979, *Préfet de l'Indre-et-Loire*, Rec. p. 578 ; CE, 6 mai 1985, *Association Eurolat Crédit Foncier de France*, n° 41589, concl. B. Genevois, p. 141).

[7] Article 2 du bail.

[8] Article 7 du bail. Relevons à cet égard que la cour de cassation a jugé que « le fait qu'une clause déroge au statut des baux emphytéotiques en limitant le droit de libre cession du cocontractant ne suffit pas à lui seul à emporter qualification de clause exorbitante » (Cass. civ. 1re, 6 juillet 2011, *Société Oséo financement*, n° 10-23.430, Revue de droit immobilier 2011.565).

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

général, que le contrat relève du régime exorbitant des contrats administratifs, selon la définition renouvelée[9] substituée à celle de « clauses exorbitantes du droit commun ».

Par ailleurs, rien ne permet de penser, ainsi que nous vous l'avons laissé entendre, que le terrain donné à bail est une dépendance du domaine public[10]. D'ailleurs, si tel était le cas, il vous faudrait vous interroger sur la nullité de ce contrat passé avant la loi du 5 janvier 1988 qui a dérogé à l'interdiction faite aux collectivités de consentir des droits réels sur le domaine public en recourant à un bail emphytéotique de droit commun[11].

En outre, nous ne pensons pas que ce contrat entre dans la catégorie des « baux emphytéotiques passés par les collectivités territoriales »[12] que l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales qualifie, qu'il porte sur des dépendances du domaine public ou du domaine privé, de *« bail emphytéotique administratif »* (BEA), ce dont se déduit sa qualification de contrat administratif[13]. S'il s'agit bien d'un bail emphytéotique signé par une commune, il a été passé, en 1966, à une date à laquelle la catégorie de « bail emphytéotique administratif » n'existait pas[14] ; or, sauf disposition législative contraire, la nature juridique d'un contrat s'apprécie à la date à laquelle il a été conclu[15]. Si vous estimiez, cependant, que le bail en litige entre dans cette

[9] TC, 13 octobre 2014, *Société Axa France IARD c/ MAIF*, n° 3963, p. 471 (contrat donnant à bail à une association un ensemble immobilier pour la pratique d'aviron) ; TC, 4 juillet 2016, *commune de Gélaucourt c/ OPH de la Ville de Toul*, n° 4057, T. pp. 686-753-823 (contrat de cession de biens immobiliers du domaine privé).

[10] Et cela n'est d'ailleurs soutenu par personne. S'il s'agissait d'une dépendance du domaine publique, la solution serait différente. Les contrats portant occupation du domaine publique sont en effet des contrats administratifs parce que la loi attribue au juge administratif compétence pour connaître de leur contentieux (v. art. 1er du décret-loi du 17 juin 1938 ; art. L. 2331-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

[11] CE, 6 mai 1985, *Association Eurolat Crédit Foncier de France*, n° 41589, concl. B. Genevois, p. 414.

[12] Au sens des dispositions du 5° de l'article L. 2331 1 du code général de la propriété des personnes publiques ou du 4° de l'article L. 1311 3 du code général des collectivités territoriales.

[13] C'est ce qui ressort du plan de classement de certaines de vos décisions (CE Assemblée, 19 juillet 2011, *Mme V...*, n° 320796, p. 372 ; CE, 19 novembre 2013, *Société nationale immobilière*, n° 352488, A ; CE Sect. 23 octobre 2015, *Société CFA Méditerranée*, n° 369113, p. 357 ; CE , 10 février 2017, *Ville de Paris*, n° 395433, p. 33). La doctrine universitaire est en ce sens et classe le plus souvent les BEA dans la catégorie des contrats administratif par détermination de la loi (H. Hoepffner, *Droit des contrats administratifs*, 3e éd., Dalloz, 2022, n° 106 ; L. Richer, F. Lichère, *Droit des contrats administratifs*, 10e éd., 2016, LGDJ, n° 179 et s. ; M. Ubaud-Bergeron, *Droit des contrats administratifs*, 4e éd., LexisNexis, 2022, n° 161).

[14] Les baux emphytéotiques administratifs ont en effet été créés par la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 d'amélioration de la décentralisation qui déroge à l'interdiction faite aux collectivités de consentir des droits réels sur le domaine public par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique de droit commun (CE, 6 mai 1985, *Association Eurolat Crédit Foncier de France*, n° 41589, concl. B. Genevois, p. 141).

[15] TC 16 octobre 2006, *Caisse centrale de réassurance c/ Mutuelle des architectes français*, n° 3506, p. 639 ; Contr. March. publ., 2006, comm. n°319, note Zimmer ; BJCP n°49/2006, p. 419, concl. J.-H. Stahl, obs. R. S. ; R.F.D.A. 2007, p. 284, note Delaunay ; TC 9 mars 2015, *Mme Rispal c/ Soc. Autoroutes du Sud de la France*, n° 3984, p. 499 ; TC 11 avril 2016, *Société Fosmax LNG c/ Société TCM FR, Tecnimont et Saipem*, n° 4043, p. 585 ; TC 4 juillet 2016, *Société JSC Investissement, société SODEC, Société SODEC commercialisation et Gestion c/ Société Aéroports de Paris*, n° 4055, T. pp. 686-751 ; CE, 17 juin 2015, *Société des autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR)*, n° 383203, concl. G. Pellissier, p. 203 (fichée sur un autre point).

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

catégorie, il nous semble que vous devriez admettre qu'il s'agit d'un contrat administratif, ce qui poserait alors la question du maintien de votre jurisprudence *Société TV6* et donnerait à l'affaire une autre envergure.

4. Ces obstacles franchis, il nous faut en venir à l'examen des moyens du pourvoi. Nous vous proposons d'en saisir l'occasion pour, non abandonner, mais ajuster votre jurisprudence inaugurée par votre décision de 2011, *Chambre de commerce et d'industrie de Nîmes, Uzès, Bagnols, Le Vigan*[16].

4.1. Vous jugez que l'étendue et les modalités de l'indemnisation du cocontractant, en cas de résiliation d'un contrat administratif, peuvent être déterminées par les stipulations du contrat, sous réserve qu'il n'en résulte pas, au détriment d'une personne publique, une disproportion manifeste entre l'indemnité ainsi fixée et le montant du préjudice résultant, pour le concessionnaire, des dépenses qu'il a exposées et du gain dont il a été privé. Ce principe, découlant de l'interdiction faite aux personnes publiques de consentir des libéralités[17], ne s'appliquant pas aux personnes privées, rien ne s'oppose en revanche à ce que ces stipulations prévoient une indemnisation inférieure au montant du préjudice subi par le cocontractant privé de l'administration. Et vous exercez, en votre qualité de juge de cassation, un contrôle de la qualification juridique des faits sur l'appréciation portée par les juges du fond sur le caractère manifestement disproportionné de l'indemnité[18].

Vous veillez ainsi, en l'état de votre jurisprudence, à l'absence de disproportion manifeste entre l'indemnité et le préjudice et reconnaissez, en conséquence, une liberté certaine aux contractants permettant notamment aux collectivités publiques d'accorder des indemnités généreuses, dès lors qu'elles ne sont pas manifestement disproportionnées.

---

[16] CE, 4 mai 2011, *Chambre de commerce et d'industrie de Nîmes, Uzès, Bagnols, Le Vigan*, n° 334280, concl. B. Dacosta, p. 205 (fichée sur ce point et reprenant une formule employée par l'arrêt attaqué de la CAA Marseille, 1er octobre 2009, C+, qui s'inspire de CAA Versailles, 7 mars 2006, *Commune de Draveil c/ Soc. Via Net Works France*, n° 04VE01381, A ; CE, 3 mars 2017, *Société Leasecom*, n° 392446, p. 686 ; CE, 25 octobre 2017, *Commune de Croisic*, n° 402921, concl. G. Pellissier, T. pp. 665-677 (fichée sur ce point). V. aussi : Cass. Civ. 1re, 22 mai 2019, *Société Les fils de Mme Géraud c/ Commune de Torcy*, n° 18-15.356 ; Avis de l'Assemblée générale du Conseil d'Etat du 26 avril 2018, n° 394398, EDCE 2019, p. 246.

[17] CE Section, 19 mars 1971, *Sieurs M...,* n° 79962, p. 235.

[18] CE, 22 juin 2012, *Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier (CCIM) et société aéroport de Montpellier-Méditerranée*, n° 348676, T. pp. 851-954 (fichée sur ce point).

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

4.2. Le Conseil constitutionnel est plus exigeant. Il considère que le respect du principe d'égalité devant les charges publiques[19] ainsi que l'exigence de bon emploi des deniers publics ne seraient pas assurés « si était allouée à des personnes privées une indemnisation excédant le montant de leur préjudice »[20]. Il en déduit que l'indemnisation ne saurait permettre l'allocation d'indemnités ne correspondant pas au préjudice subi ou excédant la réparation de celui-ci et veille à ce que le législateur n'alloue pas d'indemnisation excessive.

4.3. Nous vous proposons de rehausser vos exigences et de les porter au niveau de celles du Conseil constitutionnel afin d'assurer le bon usage des deniers publics et d'envoyer un signal aux collectivités publiques parfois généreuses dans l'allocation amiable d'indemnités à leurs cocontractants.

Si vous nous suivez, vous abandonnerez la référence à la « disproportion manifeste » et veillerez à ce que l'indemnité corresponde au préjudice et n'excède pas sa réparation. Cela vous conduira à retoucher le considérant de principe de vos décisions relatives à l'indemnisation du préjudice causé au cocontractant par la résiliation d'un contrat.

Le renforcement des exigences au plan des principes n'exclura pas pour autant, votre office étant différent de celui du Conseil constitutionnel, que vous fassiez preuve, lors de leur mise en œuvre, d'une certaine souplesse dans l'évaluation du préjudice[21].

4.4. L'évolution, mesurée, que nous vous suggérons ne remettra pas en cause votre jurisprudence relative à l'appréciation du caractère de libéralité des transactions. Vous considérez, en effet, que pour déterminer si une transaction constitue une libéralité consentie de façon illicite par une collectivité publique, les concessions réciproques consenties par les parties dans le cadre de cette transaction doivent être appréciées de manière globale, et non en recherchant si,

---

[19] Qui découle de l'article 13 de la Déclaration de 1789 selon lequel : *« Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés ».*

[20] Cons. const., Décision n° 2010-624 DC du 20 janvier 2011, *Loi portant réforme de la représentation devant les cours d'appel*, cons. 17 à 21 ; Décision n° 2015-715 DC du 5 août 2015, *Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, cons. 76 à 79 ; Décision n° 2016-736 DC du 4 août 2016, *Loi relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels*, cons. 15 à 17 ; Décision n° 2019-781 DC du 16 mai 2019, *Loi relative à la croissance et la transformation des entreprises*, cons. 59 à 64.

[21] En ne censurant que les indemnités dont le montant excède manifestement la valeur du préjudice.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

pour chaque chef de préjudice pris isolément, les indemnités négociées ne sont pas manifestement disproportionnées[22]. Vous pourrez continuer de le juger en précisant, désormais, qu'il n'y a pas lieu de rechercher si, pour chaque chef de préjudice pris isolément, les indemnités négociées ne sont pas excessives. La marge de manœuvre des parties à la transaction serait néanmoins préservée : à défaut de jouer dans l'évaluation du montant du préjudice, elle pourrait encore se déployer dans l'appréciation globale des concessions réciproques et équilibrées[23].

4.5. Notons qu'en l'espèce, la cour s'est placée sur le terrain de la transaction en relevant, dans l'arrêt attaqué (point 7), que « la commune a procédé à une concession manifestement disproportionnée, constitutive d'une libéralité ». Toutefois, la résiliation du bail a été demandée par la société requérante et acceptée par la commune ; il s'agit en réalité d'une résiliation unilatérale « amiable » ou « négociée », souhaitée par le cocontractant : on peine à identifier les contreparties réciproques des parties et la contestation à naître qu'une transaction est supposée prévenir. L'affaire se présente donc dans une configuration différente de celle qui a donné lieu à votre décision de 2016, *Société Foncière Europe*[24]. L'indemnisation de la résiliation n'étant pas prévue *ab initio* dans les stipulations du bail, sa configuration est également différente de celle à l'origine de votre jurisprudence de 2011, *Chambre de commerce et d'industrie de Nîmes, Uzès, Bagnols, Le Vigan*, précitée. Il n'en demeure pas moins que l'appréciation du rapport entre montant du préjudice et indemnité ayant pour objet de le réparer se pose dans les mêmes termes, ce qui justifie que vous vous prononciez sur la pérennité du critère tiré de son caractère « manifestement disproportionné » pour trancher le présent litige.

---

[22] CE, 9 décembre 2016, *Société Foncière Europe*, n° 391840, T. pp. 697-816-824-825-939 (fichée sur ce point). V. aussi : B. Dacosta, concl. sur CE Assemblée, 11 juillet 2008, *Société Krupp Hazemag*, n° 287354, p. 273 : « L'existence d'une contrepartie fait (…) présumer l'absence de libéralité. Reste que cette présomption pourrait tomber s'il existait un déséquilibre manifeste entre cette contrepartie et l'abandon de créance ».

[23] V. art. 2044 du code civil : *« La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. / (...) »* ; art. L. 423-1 du code des relations entre le public et l'administration : *« Ainsi que le prévoit l'article 2044 du code civil et sous réserve qu'elle porte sur un objet licite et contienne des concessions réciproques et équilibrées, il peut être recouru à une transaction pour terminer une contestation née ou prévenir une contestation à naître avec l'administration. (...) »*.

[24] CE, 9 décembre 2016, *Société Foncière Europe*, n° 391840, T. pp. 697-816-824-825-939, préc.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

5. Cela étant dit, même si vous n'adoptiez pas la nouvelle grille d'analyse que nous vous suggérons, vous pourrez accueillir les deux derniers moyens du pourvoi.

5.1. La société requérante soutient, en substance, que la cour a commis une erreur de méthode pour apprécier le montant de l'indemnisation du préjudice causé par la résiliation du bail correspondant à la valeur des droits réels dont elle était ainsi privée. La cour n'a retenu que le bénéficie que l'emphytéote pouvait raisonnablement escompter de l'exploitation du village de vacances pour la durée du contrat restant à courir alors qu'elle aurait dû tenir compte de la valeur locative du site.

La critique nous paraît fondée. Le titulaire du bail emphytéotique a, en effet, le choix entre exploiter lui-même le village de vacances ou céder, sous réserve de l'accord de la commune, les droits réels qu'il tient du contrat. Par conséquent, le caractère « excessif », pour ne plus dire « manifestement disproportionné », de l'indemnité doit s'apprécier, s'agissant du gain manqué (*lucrum cessans*), par rapport soit à la perte de bénéfice causé par la fin anticipée du contrat dans l'hypothèse où l'emphytéote a fait le choix d'exploiter lui-même, soit à la perte de la valeur des droits réels qu'il ne peut plus céder pour la période restant à courir.

Cette solution s'explique aisément. Le cessionnaire des droits réels conférés par le bail, c'est-à-dire le bénéficiaire de la cession de ces droits, peut consentir un prix de cession plus élevé que celui correspondant au bénéfice escompté par le cédant, c'est-à-dire l'emphytéote. L'exploitation du bien par le cessionnaire peut être plus efficace que celle du titulaire du bail ; il peut, par exemple, exploiter le site davantage que ne le faisait, pendant seulement deux mois par an, le cédant. Dès lors, l' « acquéreur » des droits réels peut accepter de payer davantage que le bénéfice escompté par le « vendeur » de sa propre exploitation. En d'autres termes, le bénéfice escompté par un éventuel cessionnaire des droits réels ne se confond pas nécessairement avec le bénéficie escompté par le cédant (l'emphytéote). La référence à la perte de bénéfices d'exploitation du titulaire du bail ne s'impose donc pas nécessairement pour estimer le gain manqué et la cour ne pouvait se focaliser sur cette seule

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

référence, sans examiner la question de la valeur des droits réels attachés au bail emphytéotique en cas de cession de ces droits.

Et il nous semble que, dans l'hypothèse d'une cession dont l'emphytéote aurait été privée en raison de la résiliation de son bail, la valeur locative du site est un indicateur pertinent de celle des droits réels auquel il est susceptible de renoncer.

Si vous nous suivez, vous jugerez que la cour a commis une erreur de droit en refusant de tenir compte de la valeur locative du site pour le preneur pour la durée du contrat restant à courir[25] pour déterminer si le montant de l'indemnité accordée par la commune au titre de la résiliation du contrat était excessif (pour ne plus dire manifestement disproportionnée) au regard du préjudice en résultant pour le cocontractant ou ne correspondait pas à ce préjudice ou excédait sa réparation. La cour aurait dû selon nous retenir le plus élevé des deux montants correspondant soit au bénéfice escompté soit à la valeur locative.

5.2. La société requérante soutient, à titre subsidiaire, que la cour a dénaturé les pièces du dossier en retenant qu'il ressort de l'étude réalisée par un cabinet d'expertise immobilière, qui a évalué la valeur locative du site à 256 000 euros par an, que son bénéfice ne pouvait être que très inférieur à cette somme. Aucun des chiffres mentionnés dans cette étude ne nous semble permettre d'en inférer, comme l'a fait la cour, le niveau des bénéfices de la société et *a fortiori* que ces bénéfices seraient très inférieurs à la somme en question. La dénaturation est donc avérée.

5.3. Vous pourrez en revanche écarter l'autre erreur de droit alléguée tirée de ce que la cour n'a tenu compte que du gain manqué (*lucrum cessans*) et non aussi de la perte subie (*damnum emergens*). S'il est vrai que vous exigez la réparation intégrale du préjudice et donc tant du manque à gagner que des dépenses exposées[26], la question est en réalité très peu discutée par les parties. La société requérante se borne à soutenir que les pertes effectives sont également, à côté du manque à gagner, un poste de préjudice indemnisable, sans plus de précision sur les dépenses et pertes qui auraient dû être prises en compte[27].

[25] Déduction faite de la redevance annuelle due à la commune.
[26] Rappr., s'agissant une concession : CE, 25 octobre 2017, *Commune de Croisic*, n° 402921, concl. G. Pellissier, T. pp. 665-677.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

6. Vous pourrez également écarter l'ensemble des branches du premier moyen du pourvoi.

6.1. La société requérante essaie de vous convaincre que l'avis de France Domaine ne portait pas, contrairement à ce qu'a estimé la cour, sur la valeur vénale des immeubles, mais sur la valeur du droit au bail restant à courir.

Toutefois, il ne fait guère de doute que cet avis procède à une évaluation, somme toute assez banale, de la valeur vénale des immeubles construits sur le site, que France Domaine fixe à 5,5 millions d'euros en précisant que « compte tenu des travaux de remise en état à réaliser, la somme proposée de 1 700 000 euros ne semble pas incohérente ». L'avis ne procède en aucun cas à l'estimation de la perte du droit au bail. Vous pourrez en conséquence écarter les dénaturations alléguées.

6.2. Par ailleurs, le pourvoi critique, sous l'angle de l'erreur de droit et de l'insuffisance de motivation, la cour pour avoir inféré l'existence d'une libéralité de ce que l'avis de France Domaine portait sur la valeur vénale des immeubles, alors qu'il lui appartenait d'apprécier celle-ci de manière objective, indépendamment de cet avis.

Il est vrai que la rédaction de l'arrêt est maladroite : la cour relève que « l'article 6 du bail exclut l'indemnisation du preneur au titre des constructions et aménagements qu'il a réalisés y compris en cas de résiliation anticipée » pour en déduire, immédiatement, que la commune en acceptant de l'indemniser « a procédé à une concession manifestement disproportionnée, constitutive d'une libéralité » (point 7 de l'arrêt attaqué). Une telle conclusion paraît prématurée : elle trouverait mieux sa place au terme du raisonnement global auquel se livre d'ailleurs la cour dans la suite de l'arrêt attaqué en relevant le caractère manifestement disproportionné de l'indemnité au regard de la perte de bénéfices d'exploitation résultant de la résiliation (point 8). Mais, précisément, la cour ayant bien mené ce raisonnement global en l'introduisant par un « en outre », et non par un « au surplus » ou un « au demeurant », ce qui marque qu'elle a entendu lui conférer un caractère déterminant, et non surabondant comme le

[27] Peut-être parce que les constructions, datant pour l'essentiel de la fin des années 60, étaient déjà totalement amorties, de même que les améliorations dont elles ont fait l'objet.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

soutient le pourvoi, il nous semble que vous pourriez lui pardonner la maladresse de sa conclusion prématurée.

6.3. Quant à la branche d'erreur de qualification juridique, elle n'est présentée que comme la conséquence des précédentes et s'écarte avec elles.

7. Et par ces motifs, nous concluons à l'annulation de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 7 juin 2021, au renvoi de l'affaire devant cette cour et au rejet des conclusions de M. de Fontmichel présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que, dans les circonstances de l'espèce, de celles présentées par la société Grasse-Vacances au titre des mêmes dispositions.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.