

3^e année licence droit**DROIT ADMINISTRATIF DES BIENS - Pratique**

Durée de l'épreuve : 3 heures.

SUJET RECTO VERSO

SUJET : Traitez le cas pratique suivant :

La commune de Hyères est située au bord de la mer Méditerranée. Cette commune est propriétaire de quatre ports de plaisance et a obtenu la concession, par l'État, de plusieurs plages situées sur son territoire.

1. Depuis 2010, l'une des plages a été sous-concédée à l'EURL « Les palmiers ». La sous-concession couvre la plage et le parking situé à proximité. Le contrat de sous-concession prévoit que l'entreprise est chargée de l'entretien de la plage et de la sécurité (sous réserve de la baignade qui relève des sapeurs-pompiers). L'entreprise s'engage à mettre à la disposition du public diverses prestations (douches, locations de planches ou de pédalos, chaises longues, etc.) et à gérer un restaurant offrant des plats préparés avec des produits locaux. L'entreprise est habilitée à autoriser des tiers à occuper la plage pour la fourniture d'autres prestations au public. Le contrat prévoit aussi que les comptes de l'entreprise sont transmis à la commune et que le maire peut s'opposer à la conclusion de contrats avec les tiers pour l'occupation de la plage.

a) Le gérant de l'EURL a autorisé, par contrat, un vendeur de pizzas à installer un véhicule-cuisine vers le haut de la plage. Un litige survient quelques temps après entre les deux parties. Le vendeur de pizzas saisit alors le Tribunal de commerce de Toulon. À la suite de cette action, le gérant notifie au vendeur sa décision de mettre fin, sans indemnité, à l'occupation. Le gérant entend libérer l'emplacement pour y installer de nouvelles douches et transférer la vente de pizzas au restaurant de la plage. Le vendeur saisit alors le Tribunal de commerce d'une nouvelle demande destinée à engager la responsabilité contractuelle de l'EURL. L'action du vendeur de pizzas a-t-elle des chances de succès devant le Tribunal de commerce ? Sur le fond, en fonction des règles applicables, le vendeur pourra-t-il obtenir une indemnité du fait de la rupture du contrat ? (7 points)

b) À la demande du gérant de l'EURL, le maire soumet à autorisation la vente ambulante de friandises et de glaces sur la plage. Les vendeurs ambulants entendent contester cette décision. Quels sont leurs recours et leurs chances de succès ? (4 points)

c) Le gérant de l'EURL entend prendre sa retraite et céder son activité à son gendre. Il estime que la sous-concession de la plage lui confère un droit réel sur la surface occupée et qu'il peut donc céder son fonds de commerce à un tiers sans l'agrément de la commune. La croyance du gérant vous paraît-elle fondée ? (4 points)

2. Les autorités municipales ont décidé d'agrandir et de rénover l'un des ports de plaisance afin de répondre aux demandes de la population résidente ou estivale. Les travaux d'agrandissement du port comportent la réalisation d'une nouvelle digue et de nouveaux quais, l'aménagement de nouveaux pontons, ainsi qu'un

ensemble d'ouvrages destinés à la réparation et à l'entretien des bateaux. Le projet inclut également la construction d'un ensemble de bâtiments destinés à accueillir certains services de la commune, ainsi que des commerces et un parking public sur trois niveaux.

Pour la réalisation du projet, les autorités municipales envisagent de recourir à l'expropriation plutôt que de réaffecter les terrains communaux qui servaient au stationnement de petites embarcations pendant l'hiver. La taille de ces terrains permettrait d'y installer les ouvrages de réparation et d'entretien des bateaux, mais la commune préfère les utiliser pour la construction des nouveaux bâtiments.

Les propriétaires des terrains voisins du port concernés par le projet d'expropriation entendent contester le choix de la commune. Ils estiment que la nouvelle digue défigurera un peu plus le littoral. Ils considèrent que le coût pour les finances communales est exagéré au regard de besoins qui sont surtout estivaux. Ils estiment que les terrains appartenant déjà à la commune peuvent accueillir les ouvrages d'entretien des bateaux et permettent d'aboutir à un résultat équivalent sans expropriation, les nouveaux bâtiments pouvant être construits en un autre lieu.

Le projet de la commune vous paraît-il de nature à justifier le recours à l'expropriation ? Les arguments invoqués par les propriétaires voisins peuvent-ils être pris en compte par le juge ? (5 points)

Document autorisé : NEANT.