Veille juridique

AVRIL 2023

À NE PAS MANQUER CE MOIS-CI …

ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

- Responsabilité et erreur dans le DPE lors d'une vente – **Page 2**

DROIT DE L'URBANISME

- Les délais de recours et les autorisations d'urbanisme régularisatrices, un long fleuve non tranquille – **Page 3**
- La détermination de l'urgence par le juge des référés en contentieux de l'exécution des permis de construire et l'obstacle du délai de cristallisation du recours contentieux – **Page 5**
- Le sort des « dark stores » enfin scellé ! – **Page 7**

CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

- Le droit à l'information environnementale – **Page 8**
- Conditions de participation à la procédure de passation d'un marché public et prévention des conflits d'intérêts – **Page 9**

COLLECTIVITES TERRITORIALES

- L'application des règles étatiques spécifique au RGPD – **Page 11**
- Conséquences du changement de domanialité sur un bail commercial – **Page 13**

ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

Responsabilité et erreur dans le DPE lors d'une vente

Cour d'Appel de LYON – 1ère chambre civile B – 7 mars 2023 n° 20/04200

Par cet arrêt, la Cour d'Appel de LYON vient préciser les différentes responsabilités des vendeurs, artisans, assureurs, agents immobiliers et diagnostiqueurs s'agissant de la vente d'une maison beaucoup plus énergivore que ce qui été décrit par le Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Les faits sont très simples : en octobre 2010, un couple acquiert une maison d'habitation.

Dès le premier hiver, les nouveaux acquéreurs se plaignent de la difficulté à chauffer la maison. Le DPE qui avait été réalisé en 2009 par l'épouse du gérant de l'agence immobilière mandatée pour la vente du bien, mentionnait un logement en catégorie B, soit une isolation particulièrement efficace.

Sur le fondement d'une expertise a été réalisée et le Tribunal Judiciaire de LYON a condamné solidairement le vendeur et, son assurance à la somme de 40 000 € au titre de la reprise des désordres, de la surconsommation du chauffage et de la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

La Cour d'Appel de Lyon quant à elle a considéré que les vendeurs sont responsables au titre de la garantie des vices cachés et ne peuvent s'exonérer par la clause d'exonération prévue par l'acte de vente en raison de la connaissance évidente du vice.

Elle a également condamné l'assureur de la société ayant réalisé les travaux ainsi que les vendeurs au titre de la garantie décennale des travaux effectuées en 2001, lesquels avaient engendré divers désordres.

Enfin, et contrairement au Tribunal, la Cour a considéré que le diagnostiqueur a bien commis une faute dans l'exercice de sa mission en classant la qualité énergétique du bien en catégorie B alors qu'il eurait du, avec une isolation simplement correcte, se situer dans la catégorie D.

Par conséquent, la Cour d'Appel confirme le jugement du Tribunal Judiciaire de LYON et condamne également le diagnostiqueur à payer à l'acheteur la somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts.

DROIT DE L'URBANISME

Les délais de recours et les autorisations d'urbanisme régularisatrices, un long fleuve non tranquille

Conseil d'Etat, 1er février 2023, n° 459243

Le délai de recours dont dispose des tiers pour pouvoir contester une autorisation d'urbanisme est bien connue : deux mois à compter du jour de l'affichage sur le terrain de l'autorisation (Article R. 600-2 du Code de l'urbanisme).

Il en est ainsi quelle que soit la nature de l'autorisation, permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable.

Il en va également de même s'il s'agit d'une « *simple* » autorisation modificative, tel qu'un permis de construire modificatif, par exemple.

L'avènement du juge de la régularisation et, inversement, la disparition du juge de l'annulation à toutefois substantiellement bouleversé cet équilibre bien huilé.

Il n'est en effet plus rare, pour ne pas dire qu'il est devenu courant, que la contestation d'un permis devant le Tribunal administratif se termine soit par un dépôt volontaire du pétitionnaire, d'une autorisation modificative en cours d'instance, soit par un jugement avant dire droit ou d'annulation partielle (Articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme).

Dans ces hypothèses, en cours d'instance ouverte contre l'autorisation primitive, la question se pose pour de nombreux requérants de contester cette nouvelle décision modificative, ou régularisatrice, afin d'espérer pouvoir aboutir, au terme de la procédure, à une annulation de l'autorisation.

Pendant de nombreuses années, la contestation, en cours d'instance, de telles autorisations n'échappait pas à la règle précitée, à savoir la nécessité de la contester dans un délai de deux mois suivant son affichage sur le terrain.

C'est donc fort logiquement que le Tribunal administratif de première instance, dans la présente affaire, avait jugé comme tardif un recours engagé contre un permis de construire modificatif, ce dernier ayant été contesté au-delà du délai de deux mois.

Le Conseil d'Etat ne l'a pas entendu de cette manière et a, dans un considérant à la fois didactique et cohérent, rappelé que :

" *3. Il résulte de ces dispositions que les parties à une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue* ***sont recevables à contester la légalité d'un permis modificatif, d'une décision modificative ou d'une mesure de régularisation intervenue au cours de cette instance, lorsqu'elle leur a été communiquée, tant que le juge n'a pas statué au fond, sans condition de forme ni de délai****. Si cette contestation prend la forme d'un recours pour excès de pouvoir présenté devant la juridiction saisie de la décision initiale ou qui*

lui est transmis en application de l'article R. 351-3 du code de justice administrative, elle doit être regardée comme un mémoire produit dans l'instance en cours. La circonstance qu'elle ait été enregistrée comme une requête distincte est toutefois sans incidence sur la régularité du jugement ou de l'arrêt attaqué, dès lors qu'elle a été jointe à l'instance en cours pour y statuer par une même décision ".

Il s'en déduit donc que, dorénavant, et sous réserve que l'autorisation ait été communiquée au requérant au cours de l'instance, la légalité d'une autorisation modificative pourra être contestée par le requérant, au sein de cette même instance par un mémoire distinct, sans qu'aucun délai n'encadre cette contestation.

Le seul délai, évident et indépassable, étant que le juge ne doit pas avoir encore … jugé.

La détermination de l'urgence par le juge des référés en contentieux de l'exécution des permis de construire et l'obstacle du délai de cristallisation du recours contentieux

Conseil d'État, n° 460640, 14 avril 2023

La présomption d'urgence en matière de référé est une présomption jurisprudentielle qui concerne les décisions réputées avoir des effets importants.

Dans sa décision n° 460040 du 14 avril 2023, le Conseil d'État précise le cadre du contentieux de l'exécution des permis de construire. La présomption de l'urgence à suspendre est commune à celle liée au fait que les conséquences d'une telle décision ont un caractère difficilement réversible.

Ainsi, il est de jurisprudence constante qu'en matière d'urbanisme, la condition d'urgence est en principe remplie lorsqu'un voisin demande, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension d'une autorisation d'urbanisme résultant d'un arrêté accordant un permis de construire (Conseil d'État, n° 230231 du 27 juillet 2001, Commune de Tulle), ou d'une autorisation de travaux (Conseil d'État, n° 345699, 28 décembre 2001, SARL Tourangie), ou d'un permis d'aménager (Conseil d'État, n° 321634, 3 juillet 20029, Lelin).

Ici, la motivation de l'ordonnance du juge des référés a été considérée comme constitutive d'une erreur de droit puisque la jurisprudence du Conseil d'État a acté depuis longtemps pour le référé suspension en matière d'urbanisme, que le volet d'immédiateté de la condition d'urgence est constitué dès lors que les travaux ont débuté (Conseil d'État, n° 251335, 14 mars 2003, Association Air pur environnement), ou lorsqu'ils sont susceptibles de commencer immédiatement (Conseil d'État, n° 238478, 6 mars 2002, Mme Bescombes).

Dès lors la partie requérante semblait largement entrer dans ces critères par la simple démonstration de la présence d'une grue.

Pour autant, un critère d'appréciation de l'urgence a semblé motiver la décision de première instance refusant de l'admettre en raison du comportement du requérant. Ce dernier n'avait introduit le référé suspension que quelques mois après le recours pour excès de pouvoir. Or, le juge des référés veille à ce que le requérant n'ait pas contribué à organiser l'urgence qu'il invoque notamment en raison du retard dans la rédaction de la requête en référé (Conseil d'État 23 avril 2003, n° 252755, Ministre de l'économie c/ M. Théate).

Ainsi, on observe le statut particulièrement protecteur de cette présomption d'urgence en matière d'urbanisme consacrée par la jurisprudence et reprise par l'article L 600-3 du code de l'urbanisme.

Cependant, c'est en vain que la requérante a pu faire droit à sa requête en suspension dans la mesure où le délai contentieux de deux mois dudit article L. 600-3 du Code de l'urbanisme rendant impossible l'introduction du référé au-delà de la cristallisation des moyens ; c'est-à-dire conformément à l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme, à l'issue du délai de deux

mois suivant le dépôt du mémoire en défense

Ainsi, si la tardiveté de requérant n'a pas justifié le rejet au titre de l'appréciation concrète de l'urgence, cette tardiveté a pu justifier le rejet des conclusions de référé sur le fondement de ce délai.

Enfin, c'est également en vain qu'en raison de la fixation de ce délai par le pouvoir règlementaire, que le Conseil d'État a pu justifier la conformité de la règle au regard du droit au recours effectif issu de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen.

Le sort des « dark stores » enfin scellé !

Conseil d'Etat, 23 mars 2023, n° 468360

Dans une décision en date du 23 mars 2023, le Conseil d'Etat a considéré que les « dark stores » relevaient de la sous-destination « entrepôts » au sens du Code de l'urbanisme.

Pour mémoire, les « dark stores » sont des locaux destinés au stockage ponctuel de marchandises commandées en ligne par des clients et implantés suffisamment prêt de ces derniers pour permettre une livraison rapide par des livreurs à bicyclette.

Dans cette affaire opposant les sociétés Frichti et Gorillas Technologies à la Ville de Paris, cette dernière estimait que les locaux utilisés par ces sociétés étaient utilisés comme « entrepôts ». Une telle transformation constituant un changement de destination, la Ville de Paris reprochait aux sociétés de ne pas avoir déposé une déclaration préalable alors même que le PLU de la Ville interdit la transformation en entrepôts de locaux existants en rez-de-chaussée.

Le débat principal était donc celui de savoir dans quelle destination, il fallait classer les « dark stores ».

Saisie par la Ville de Paris, le Conseil d'Etat, après avoir rappelé que l'existence d'un changement de destination devait s'apprécier au regard des cinq destinations identifiées à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme y compris pour les PLU « non alurisés », a jugé que :

« 14. Il ressort des pièces du dossier que les locaux occupés par la société Frichti et la société Gorillas Technologies France, qui étaient initialement des locaux utilisés par des commerces, sont désormais destinés à la réception et au stockage ponctuel de marchandises, afin de permettre une livraison rapide de clients par des livreurs à bicyclette. ***Ils ne constituent plus, pour l'application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, tels que précisés par l'arrêté du 10 novembre 2016 cité ci-dessus, des locaux " destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle " et, même si des points de retrait peuvent y être installés, ils doivent être considérés comme des entrepôts au sens de ces dispositions****. »*

Le Conseil d'Etat en conclut que dès lors que les deux sociétés en cause ont transformé leurs locaux, initialement utilisés pour du commerce traditionnel, en lieux de stockage pour livraison rapide, elles auraient dû déclarer ce changement de destination à la Ville, qui était en droit de s'y opposer dès lors que le PLU interdit la transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée.

Cette décision a été entérinée par la publication au JO du 24 mars 2023, du décret et de l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des destinations et sous-destinations, lesquels sont venus préciser que la sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage de biens sans surface de vente mais également **les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique.**

CONTRATS ET MARCHÉS PUBLICS

Le droit à l'information environnementale

Conseil d'Etat, 15 mars 2023, n° 456871

L'accès aux documents administratifs est un droit majeur permettant aux citoyens d'obtenir communication des documents détenus par une administration dans le cadre de sa mission de service public. Cependant ce droit connait certaines limites.

L'association Réseau « Sortir du nucléaire » avait demandé à EDF de lui communiquer le dossier d'options de sûreté d'un projet de piscine centralisée d'entreposage de combustibles nucléaires usés. EDF en a communiqué une version occultée de passages relatifs, d'une part, à la teneur des outils de surveillance utilisés et à la température de l'eau et, d'autre part, à l'implantation du système de refroidissement et d'apport d'eau. L'association s'étant vu rejeté ses prétentions, elle a formé un recours en cassation devant le Conseil d'Etat.

En l'espèce le Conseil d'Etat a considéré que *« EDF fait valoir, sans être sérieusement contredite, que* ***la divulgation de l'emplacement exact de ces équipements****, strictement nécessaires au bon fonctionnement de la piscine,* ***serait de nature à générer un risque accru d'actes de malveillance****. Eu égard au caractère névralgique de ces équipements pour la sûreté de l'installation et pour la protection du public, la divulgation de ces informations porterait atteinte à la sécurité publique.*

Si, ainsi qu'il a été dit au point 2, il convient d'apprécier aussi, comme l'exige l'article L. 124-4 du code de l'environnement, l'intérêt d'une communication, celui-ci n'est pas suffisant en l'espèce pour justifier qu'un tel risque puisse être pris. »

Le Conseil d'Etat vient réaffirmer l'application du droit d'information et les limites qui lui sont attaché. Le Conseil d'Etat a donc rappelé que les informations portants atteintes aux secret professionnelles et celles portant atteintes à la sécurité publique pouvaient être refusées.

Le Conseil a cependant aussi rappelé que si un refus est opposé, il doit être justifié.

En ce sens, alors *« que l'association contestait également devant le tribunal administratif l'occultation des passages du document concernant l'implantation des systèmes de refroidissement et du mécanisme de maintien du niveau d'eau. En rejetant,* ***sans en donner les raisons, cette partie des conclusions****, le tribunal a, dans cette mesure, insuffisamment motivé son jugement. »*

Le Conseil d'Etat a donc ainsi réaffirmer les conditions d'accès aux documents administratifs environnementaux.

Conditions de participation à la procédure de passation d'un marché public et prévention des conflits d'intérêts

Conseil d'Etat, 12 avril 2023, n° 466740, ONF

L'Office National des Forêt (ONF ci-après) a lancé en mai 2022, une procédure d'appel d'offres en vue de la passation d'un accord-cadre ayant pour objet la commande de missions de travail aérien et de transport public sur l'ensemble du territoire de la Guyane.

Au titre de ce contrat, le titulaire du marché devait notamment, réaliser des missions de surveillance des activités minières légales et illégales.

Ces missions nécessitant un degré d'indépendance et de confidentialité important, l'ONF a précisé dans le Règlement de la consultation que « ***les opérateurs économiques ayant un lien organique ou capitalistique avec une personne physique et/ou morale exerçant une activité professionnelle, soit d'exploitation du sol ou du sous-sol (extraction minière notamment), soit étroitement liée à ce secteur d'activité, ne peuvent pas candidater à la présente consultation*** ».

Saisi par un candidat évincé, le Tribunal administratif de Guyane a enjoint l'ONF à écarter cette clause analysée par le juge des référés, comme une condition d'exécution du marché discriminatoire.

Saisi d'un pourvoi, le Conseil d'Etat annule cette ordonnance, considérant que la clause litigieuse doit en réalité, *« être regardée comme une condition de participation à la procédure de passation* ***propre à garantir les capacités professionnelles des candidats nécessaires à l'exécution du marché*** ».

Pour mémoire, l'article L. 2142-1 du Code de la commande publique prévoit que **l'acheteur public peut imposer aux candidats des conditions de participation à la procédure de passation** (autre que celles destinées à garantir qu'ils disposent de l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, de la capacité économique et financière ou des capacités techniques et professionnelles) uniquement si celles-ci **sont nécessaires à l'exécution du marché** et **liées et proportionnées** à l'objet du marché ou à ses conditions d'exécution.

En l'espèce, le Conseil d'Etat estime que « *la clause litigieuse, imposant aux candidats à ce marché de n'avoir ni lien organique ni lien capitalistique avec une personne physique ou morale exerçant une activité d'exploitation du sol ou du sous-sol,* ***n'est ni manifestement dépourvue de lien avec l'objet du marché*** *[1]* ***ni manifestement disproportionnée*** *[2]* ».

[1] Les magistrats considèrent en effet, que la bonne exécution des missions héliportées consistant à surveiller les activités minières en Guyane, imposait « *des exigences de confidentialité et d'indépendance des pilotes vis-à-vis notamment des personnes susceptibles de faire l'objet de cette surveillance* ». Cette condition de participation avait donc un lien direct avec l'objet et la bonne exécution du marché.

[2] Le Conseil d'Etat ajoute « *qu'il est manifeste, en l'état de l'instruction, qu'aucune autre modalité que [la société requérante] présente comme alternative à la clause litigieuse n'aurait permis à l'ONF de garantir que les candidats disposent des*

capacités professionnelles nécessaires à l'exécution du marché compte tenu des exigences de confidentialité et d'indépendance précitées ». La clause était donc, parfaitement proportionnée.

En résumé, cet arrêt confirme la **possibilité pour un acheteur public de considérer qu'un opérateur économique ne possède pas les capacités professionnelles requises dès lors qu'il établit que l'entreprise candidate se trouve dans une situation de conflit d'intérêts** « ***qui pourrait avoir une incidence négative sur l'exécution du marché*** ».

COLLECTIVITES TERRITORIALES

L'application des règles étatiques spécifique au RGPD

Cour de Justice de l'Union Européenne, 30 mars 2023, n° C-34/21

L'article 88 du RGPD reconnait la possibilité aux Etats membres de créer des règles spécifiques à l'application dudit RGPD dans leur Etat respectif.

Par un arrêt du 30 mars 2023 (affaire C-34/21), la Cour de Justice de l'Union européenne précise la manière dont les Etats-membres doivent interpréter les dispositions du Règlement général de protection des données (RGPD) en matière de traitement de données dans le cadre des relations de travail.

En l'espèce le ministre de l'éducation et de la culture du Land de la Hesse, lors de la pandémie de covid-19 avait autorisé les élèves qui ne pouvaient être présents en classe à assister en direct aux cours par vidéoconférence. Afin de préserver les droits des élèves en matière de protection des données à caractère personnel, il avait été prévu que la connexion au service de vidéoconférence ne serait autorisée qu'avec le consentement des élèves eux-mêmes ou, en cas de minorité de ceux-ci, de leurs parents. En revanche, le consentement des enseignants concernés par la participation à ce service n'avait pas été prévu.

La Cour a défini les conditions de légalité d'une règle plus spécifique, au sens de l'alinéa 1 de l'article 88 d RGPD, pouvant être mise en œuvre par les Etats membres.

La Cour considère, d'une part, que ces règles ne sauraient se limiter à réitérer les dispositions du Règlement prévoyant les conditions de licéité du traitement des données à caractère personnel ainsi que les principes de ce traitement ou à renvoyer à ces conditions et principes. Ces règles doivent viser la protection des droits et des libertés des employés en ce qui concerne le traitement de leurs données et comporter des mesures appropriées et spécifiques pour protéger la dignité humaine, les intérêts légitimes et les droits fondamentaux des personnes concernées.

D'autre part, la Cour invite à donner une attention particulière à la transparence du traitement, au transfert de données à caractère personnel au sein d'un groupe d'entreprises ou d'un groupe d'entreprises engagées dans une activité économique conjointe, ainsi qu'aux systèmes de contrôle sur le lieu de travail. Par conséquent, afin de pouvoir être qualifiée de « règle plus spécifique », au sens de l'article 88, § 1, du RGPD, une règle de droit doit remplir les conditions posées par le § 2 de cet article.

La Cour a cependant rappelé que les disposition de l'article 6 du RGPD pouvaient également être indiquer pour fonder l'intervention de Etats membres.

En ce sens la Cour considère que :

« Il convient de rappeler que la Cour a déjà jugé que le traitement licite de données à caractère personnel par les responsables du traitement sur le fondement de l'article 6,

paragraphe 1, premier alinéa, sous e), du RGPD présuppose non seulement que ceux-ci puissent être considérés comme exécutant une mission d'intérêt public, mais aussi que les traitements de données à caractère personnel aux fins de l'exécution d'une telle mission reposent sur une base juridique visée à l'article 6, paragraphe 3, de ce règlement (voir, en ce sens, arrêt du 20 octobre 2022, Koalitsia « Demokratichna Bulgaria – Obedinenie », C-306/21, EU:C:2022:813, point 52).

88 Par conséquent, lorsque la juridiction de renvoi parvient au constat que les dispositions nationales relatives au traitement des données à caractère personnel dans le cadre des relations de travail ne respectent pas les conditions et les limites prescrites par l'article 88, paragraphes 1 et 2, du RGPD, elle doit encore vérifier si lesdites dispositions constituent une base juridique visée à l'article 6, paragraphe 3, de ce règlement, lu en combinaison avec son considérant 45, qui respecte les exigences prévues par ledit règlement. Si tel est le cas, l'application des dispositions nationales ne doit pas être écartée. »

La Cour considère donc que des règles plus spécifiques peuvent être mise en place par les Etats membres si celles-ci sont conformes aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article 6 du RGPD.

En 'autres termes, la CJUE a jugé que ***« l'application de dispositions nationales prises pour assurer la protection des droits et des libertés des employés en ce qui concerne le traitement de leurs données à caractère personnel dans le cadre de relations de travail doit être écartée lorsque ces dispositions ne respectent pas les conditions et les limites prescrites par cet article 88, paragraphes 1 et 2, à moins que lesdites dispositions constituent une base juridique visée à l'article 6, paragraphe 3, de ce règlement qui respecte les exigences prévues par celui-ci. »***

Conséquences du changement de domanialité sur un bail commercial

Conseil d'Etat, 21 décembre 2022, n° 464505

Par une décision en date du 21 décembre 2022, le Conseil d'Etat est venu apporter des précisions sur le sort des contrats portant sur des biens du domaine privé réincorporés dans le domaine public d'une collectivité.

Dans cette affaire, la Commune de Saint-Félicien, propriétaire de biens immobiliers jusqu'alors utilisés pour l'exploitation d'un service public municipal de camping avait décidé de déclasser ces biens du domaine public communal et de conclure, pour l'exploitation de son camping, un bail commercial.

Un an plus tard, la majorité municipale, nouvellement élue, a décidé de réincorporer ces biens dans le domaine public de la collectivité et de constater, en conséquence, l'extinction du bail commercial.

Afin d'obtenir l'expulsion, du titulaire de l'occupation, de son domaine, la Commune de Saint-Félicien avait saisi le juge des référés du Tribunal administratif de Lyon qui a, par une ordonnance du 11 mai 2022, rejeté cette demande au motif notamment que la réincorporation du bien dans le domaine public de la Commune n'avait pas eu pour effet d'affecter le bail commercial.

Saisi par la Commune de Saint-Félicien, le Conseil d'Etat, qui a censuré ce raisonnement, a estimé, après avoir rappelé les conditions de l'incorporation d'un bien dans le domaine public, que :

« 9. Il résulte de l'instruction que, ainsi qu'il a été dit au point 5, le terrain de camping occupé par la société Domaine de Pierrageais constitue ***depuis le 10 mai 2022 une dépendance du domaine public de la commune de Saint-Félicien. Si le bail commercial, en cours à cette date, dont disposait cette société ne pouvait plus être opposé à la commune en celles de ses clauses devenues incompatibles avec l'appartenance des parcelles en cause au domaine public, il constituait néanmoins, tant que la commune n'y avait pas mis fin, un titre autorisant son titulaire à occuper la dépendance en litige.*** *»*

Dans cette décision, le Conseil d'Etat rappelle qu'un bail commercial, et notamment les clauses incompatibles avec le domaine public, ne peuvent être opposées au propriétaire du bien en cas de changement domanial. Toutefois, et tant que la Commune n'y a pas mis fin, ce bail devient automatiquement un contrat précaire d'occupation du domaine public.

En résumé, le bail commercial survit mais se transforme en autorisation d'occupation du domaine public pour s'adapter à son nouveau régime domanial.
Ce qu'il faut surtout retenir c'est que le Conseil d'Etat confirme pour la première fois, la possibilité d'un bail commercial sur le domaine public. Il poursuit ainsi la jurisprudence récente qu'il avait dégagée sur la compatibilité d'un bail à construction sur le domaine public.