

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

**N°1600918, N°1603499, N°1604433,
N°1604434, N°1604876, N°1605602,
N°1606592, N°1606593, N°1608943,
N°1608944**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

SOCIETE SAS LE SOLEIL DE CRECY

Mme Vosgien
Rapporteure

Le tribunal administratif de Melun

(8^{ème} chambre)

Mme Fullana
Rapporteure publique

Audience du 28 janvier 2020
Lecture du 3 mars 2020

7-03-02-02-02-02
18-03-02
C

Vu la procédure suivante :

I. Par des requêtes, enregistrées sous les n°1600918, 1603499, 1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593, les 1^{er} février, 20 avril, 23 mai, 8 juin, 1^{er} juillet et 3 août 2016, et par des mémoires enregistrés pour chacune de ces affaires les 19 janvier et 19 mars 2018 et le 8 janvier 2019, la société SAS Le Soleil de Crécy, représentée par Me Marchais, doit être regardée comme demandant au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) de déclarer inexistantes et annuler les titres de recettes émis par la commune de Crécy-la-Chapelle en vue du recouvrement des loyers d'un terrain à usage de camping sis au lieudit « Pré Saint Jean » route de Serbonne à Crécy-la-Chapelle pour les années 2010 et 2012, les trois derniers trimestres de l'année 2014 et l'année 2015, sur la base desquels la trésorerie de Magny-le-Hongre lui a délivré les oppositions à tiers détenteur (OTD) du 3 décembre 2015 pour un montant de 98 121,09 euros, du 25 février 2016 pour un montant de 117 029,03 euros, du 23 mars 2016 pour des montants de 268 801,06 euros et 32 707,03 euros, du 8 avril 2016 pour un montant de 321 857,87 euros, du 19 mai 2016 pour un montant de 204 801,44 euros, et des 4 et 18 juillet 2016 pour un même montant de 296 416,92 euros ;

2°) de la décharger des sommes visées par ces OTD et les titres dont elles procèdent ;

3°) de rejeter les demandes reconventionnelles de la commune de Crécy-la-Chapelle ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Crécy-la-Chapelle, dans chacune de ces affaires, la somme de 10 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

Sur les moyens communs :

- le tribunal administratif est compétent dès lors qu'en matière d'opposition à tiers détenteur si la créance est de nature administrative l'opposition à exécution relève du juge administratif, s'agissant d'une contestation sur l'existence de la créance, son montant et son exigibilité, la nature de celle-ci détermine la compétence juridictionnelle, si la créance poursuivie a pour fondement un bail commercial du 4 octobre 2007 ayant pour objet la location d'un terrain à usage de camping, le juge n'est pas lié par la qualification juridique que les parties ont donné à ce contrat qui en réalité est un contrat de droit public dans la mesure où il a été conclu sur le domaine public de la commune de Crécy-la-Chapelle, préalablement à la conclusion de ce contrat le camping relevait d'une gestion municipale, comme en atteste la présence de constructions préexistantes sur le terrain et était affecté à l'usage du public en ayant fait l'objet d'un aménagement spécial, le terrain et ses aménagements doivent ainsi être regardés comme faisant partie du domaine public de la commune conformément à l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et n'ont fait l'objet d'aucun déclassement du domaine public de la part de la commune, cette affectation au domaine public a pour conséquences, d'une part, l'interdiction pour l'administration de conclure un bail commercial sur celui-ci, la clause d'un contrat accordant un bail commercial sur une dépendance du domaine public étant illicite et entachant ledit contrat de nullité, d'autre part, la compétence du juge administratif pour les litiges relatifs à l'occupation du domaine public quelle que soit la forme ou la dénomination des contrats passés par les personnes publiques ou leurs concessionnaires ;

- sa requête n'est pas tardive dès lors qu'elle a été introduite dans le délai de deux mois suivant l'émission des OTD contestées conformément à l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la commune n'apporte pas la preuve de l'existence et de l'émission des titres de recettes fondant ces OTD ni qu'elle les aurait effectivement reçus, les factures produits en défense, relatives aux loyers réclamés, ne portent pas sur les mêmes montants que les prétendus titres émis et ne peuvent être considérées comme des titres de recettes exécutoires dans la mesure où elles n'ont pas été établies à destination du comptable public en vue de recouvrer une créance liquidée et qu'elles ne sont pas revêtues de la force exécutoire, la commune n'établit pas qu'elle lui aurait effectivement notifiée ces factures qui, en l'absence de mention des voies et délais de recours, n'ont pas pu faire courir le délai contentieux, ni de précédentes oppositions à tiers détenteur réclamant les mêmes sommes et comportant l'indication des voies et délais de recours ;

- en l'absence de production des exemplaires originaux des titres de recettes fondant les OTD, de la preuve de leur émission et de leur notification, ces titres sont inexistantes ;

- pour les mêmes motifs, il n'est pas établi que ces titres indiquent suffisamment les bases de liquidation à défaut desquelles ils sont illégaux, la commune ayant reconnu que la convention qui les liait était arrivée à échéance le 28 février 2014, les titres exécutoires émis pour les périodes postérieures à cette échéance du contrat (second trimestre 2014 et année 2015) ne pourront qu'être annulés, il y a lieu par conséquent de la décharger des sommes sur lesquelles les OTD se fondent ;

- les créances litigieuses sont mal fondées dès lors qu'elles se fondent sur des clauses contractuelles entachées de nullité, le juge administratif est tenu d'écarter le contrat lorsqu'il constate une irrégularité tenant au caractère illicite de son contenu ou affectant les

conditions particulières dans lesquelles les parties ont donné leur consentement, ce qui est le cas en l'espèce. Il ressort en effet des stipulations de la convention conclue avec la commune que celle-ci a pour objet même la conclusion d'un bail commercial dont l'ensemble du régime est incompatible avec le caractère précaire et personnel des titres d'occupation du domaine public et les droits garantis au titulaire d'un bail commercial. Un tel bail commercial ne pouvant être conclu sur le domaine public, son contenu est donc manifestement illicite. Par ailleurs, elle a signé cette convention en l'absence d'une information essentielle puisqu'un bail commercial doit permettre la constitution et la valorisation d'un fonds de commerce ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une occupation du domaine public. Le fait que le terrain soit situé en zone inondable, ce dont elle n'a pas été informée, lui a causé de graves préjudices. Le loyer ayant été fixé de manière à lui permettre d'exploiter un fonds de commerce, les clauses financières qui sont également illicites doivent être considérées comme indivisibles de la convention, si le loyer avait été fixé conformément à la grille tarifaire des redevances domaniales de la commune qui fixe celles-ci à 8 euros le mètre carré, il aurait été beaucoup moins élevé, le camping ayant une surface d'environ 1 000 mètres carrés, le loyer mensuel aurait été de 8 000 euros, soit 96 000 euros par an, il y a donc une disproportion manifeste entre le montant du loyer prévu par la convention et celui qui aurait été fixé pour une redevance d'occupation du domaine public ;

- les sommes réclamées dans les OTD sont calculées toutes taxes comprises comme en atteste les commandements de payer qui lui ont été préalablement adressés alors même que seul un montant hors taxes peut lui être réclamé. Si la commune soutient que les montants réclamés résultent de révisions successives qui auraient été explicités dans les factures produites en défense, la motivation d'un acte par référence n'est admise que s'il est fait mention du document dans la décision contestée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Au surplus la commune n'apporte pas la preuve qu'elle aurait effectivement eu connaissance de ces factures, l'existence comme le montant et l'exigibilité des créances font donc défaut ;

- compte tenu de la nullité du contrat, du caractère non-fondé des créances litigieuses et des règlements déjà effectués par elle, le tribunal ne pourra que rejeter les demandes reconventionnelles de la commune tendant au versement des loyers pour la période litigieuse et d'une indemnité d'occupation du domaine public à partir de 2016, à titre subsidiaire, le montant du loyer indiqué dans la convention ne pourra être pris en compte dès lors qu'il est manifestement excessif au regard des ratios du secteur d'activité dont il ressort que la valeur d'un loyer ne peut excéder 10 % du chiffre d'affaires alors que loyer actuellement appliqué est de l'ordre de 15 %. L'avis de la direction générale des finances publiques (DGFIP) de 2015 sur lequel se fonde la commune et estimant le montant du loyer à 130 000 euros par an n'a qu'une durée de validité d'un an alors que cette dernière a elle-même reconnu que cette estimation était plutôt élevée, la commune avait envisagé en 2011 une renégociation du loyer à hauteur de 90 000 euros par an, ce loyer étant par ailleurs fixé sans considération des nombreux investissements qu'elle a réalisés, comme en atteste l'état comptable qu'elle produit comportant des investissements à hauteur de 1 893 885 euros et de 452 185 euros pour l'entretien du terrain. En 2016 elle a subi une grave inondation rendant le terrain totalement inexploitable et entraînant une perte d'exploitation substantielle de sorte qu'aucun loyer ne peut être demandé pour les années 2016 et suivantes ;

- la demande reconventionnelle tendant à son expulsion du domaine public est irrecevable dès lors qu'elle ne relève pas de l'office du juge du contrat, lequel peut simplement allouer des indemnités ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1600918 :

- elle n'est pas redevable des sommes réclamées dans l'OTD du 3 décembre 2015 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, celle-ci indique qu'elle serait redevable de la somme de 98 121,09 euros au titre des loyers des trois premiers trimestres 2015 alors qu'elle a déjà réglé au titre de l'année 2015 la somme de 109 656,80 euros par un virement du

8 septembre et trois saisies en novembre et décembre 2015, le bordereau de situation produit en défense atteste qu'elle a déjà versé pour l'année 2015 la somme de 100 040,36 euros ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1603499 :

- elle n'est pas redevable des sommes réclamées dans l'OTD du 25 février 2016 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, celle-ci indique que la dette exigible est de 130 828,13 euros pour le loyer annuel de chacune des années 2010 et 2012 alors que le bordereau de situation de la trésorerie de Magny-le-Hongre indique qu'elle a réglé la somme de 93 808,03 euros pour l'année 2010 et 34 148,62 euros pour l'année 2012, la commune lui a, par ailleurs réclamé le loyer annuel 2010 par un commandement de payer d'un montant différent de 32 707,03 euros, il y a donc une incertitude sur le montant de la dette réellement exigible, et ce, d'autant qu'aucune indication n'est faite sur les bases de la liquidation et les éléments de calcul des sommes figurant dans l'OTD. Par ailleurs, la mention d'acomptes versés pour un montant global de 144 627,23 euros au titre des années 2010 et 2012 n'est pas susceptible de démontrer l'exactitude des règlements intervenus au titre de ces deux années, les sommes réclamées pour l'année 2010 sont prescrites dès lors que le délai de cinq ans prévu à l'article L. 2321-4 du CG3P, qui a couru à compter de la date d'émission du titre émis le 21 janvier 2010, a expiré le 21 janvier 2015 et que la première mise en demeure date du 15 septembre suivant, la commune n'est enfin pas fondée à réclamer séparément la dette portant sur l'année 2010 qui relève du plan de redressement alors en cours de la société et faisant obstacle au paiement des dettes antérieures au jugement du 12 avril 2010 la plaçant en redressement judiciaire et pendant toute la période d'observation conformément au principe d'ordre public imposant un traitement égalitaire des créanciers, cette créance n'ayant pas été déclarée dans les deux mois à compter du jugement d'ouverture de la procédure collective elle est devenue inopposable pendant la période d'observation ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1604433 :

- elle n'est pas redevable des sommes réclamées dans l'OTD du 23 mars 2016 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, pour l'année 2012 celle-ci indique que la dette exigible est de 130 828,13 euros alors que le bordereau de situation de la trésorerie de Magny-le-Hongre indique qu'elle a réglé la somme de 34 148,62 euros pour cette même année, cette somme a, par ailleurs, déjà fait l'objet d'une précédente OTD du 25 février 2016 dont l'exécution est suspendue par l'introduction de l'instance n°1603499 faisant obstacle à ce que le comptable public la réclame à nouveau dans le cadre de l'OTD du 23 mars 2016, pour l'année 2015 l'OTD indique qu'elle serait redevable de 98 121,09 euros au titre des premier, troisième et quatrième trimestre alors qu'elle a déjà réglé à ce titre la somme de 109 656,80 euros par un virement du 8 septembre et trois saisies en novembre et décembre 2015, le bordereau de situation produit en défense atteste qu'elle a déjà versé pour l'année 2015 la somme de 100 040,36 euros, les titres n° 9 et 485 ont déjà été réclamés dans le cadre d'une précédente OTD du 3 décembre 2015 dont l'exécution est suspendue par l'introduction de l'instance n°1600918 faisant obstacle à ce que le comptable public les réclame à nouveau dans le cadre de l'OTD du 23 mars 2016 ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1604434 :

- elle n'est pas redevable de la somme de 32 707,03 euros réclamée dans l'OTD du 23 mars 2016 au titre du deuxième trimestre de l'année 2015 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, elle a déjà réglé pour cette année la somme de 109 656,80 euros par un virement du 8 septembre et trois saisies en novembre et décembre 2015, le bordereau de situation produit en défense atteste qu'elle a déjà versé pour l'année 2015 la somme de 100 040,36 euros, le titre 100 a déjà été réclamé dans le cadre d'une précédente OTD du 3 décembre 2015 dont

l'exécution est suspendue par l'introduction de l'instance n°1600918 faisant obstacle à ce que le comptable public les réclame à nouveau dans le cadre de l'OTD du 23 mars 2016 ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1604876 :

- elle n'est pas redevable des sommes réclamées dans l'OTD du 8 avril 2016 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, celle-ci indique que la dette exigible est de 130 828,13 euros pour le loyer annuel 2010 alors que le bordereau de situation de la trésorerie de Magny-le-Hongre indique qu'elle a réglé la somme de 93 808,03 euros pour cette année, la commune lui a, par ailleurs réclamé le loyer 2010 par un commandement de payer d'un montant différent de 32 707,03 euros, il y a donc une incertitude sur le montant de la dette réellement exigible, et ce, d'autant qu'aucune indication n'est faite sur les bases de la liquidation et les éléments de calcul des sommes figurant dans l'OTD, les sommes réclamées pour l'année 2010 sont prescrites dès lors que le délai de cinq ans prévu à l'article L. 2321-4 du CG3P, qui a couru à compter de la date d'émission du titre émis le 21 janvier 2010, a expiré le 21 janvier 2015 et que la première mise en demeure date du 15 septembre suivant, pour l'année 2014 le bordereau de situation de la trésorerie indique qu'elle a déjà réglé 423,44 euros, pour l'année 2015 l'OTD indique qu'elle serait redevable des quatre trimestres à hauteur de 32 707,03 euros chacun alors qu'elle a déjà réglé à ce titre la somme de 109 656,80 euros par un virement du 8 septembre et trois saisies en novembre et décembre 2015, le bordereau de situation produit en défense atteste qu'elle a déjà versé pour l'année 2015 la somme de 100 040,36 euros, les titres n°39, 18, 198, 605, 606, 100, 488 7036 et 9 ont déjà été réclamés dans le cadre des précédentes OTD du 3 décembre 2015, 25 février et 23 mars 2016 dont l'exécution est suspendue par l'introduction des instances n°1600918, 1603499 et 1604433 faisant obstacle à ce que le comptable public les réclame à nouveau dans le cadre de l'OTD du 8 avril 2016 ;

- les demandes reconventionnelles exercées à l'encontre d'un titre de recettes et tendant à mettre une créance à la charge d'une personne privée ne sont recevables qu'en matière contractuelle, dès lors les demandes reconventionnelles de la commune, qui s'inscrivent dans le cadre d'un recours de nature délictuelle dans la mesure où le bail est entaché de nullité et qu'il convient d'en écarter l'application au litige, sont irrecevables ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1605602 :

- elle n'est pas redevable des sommes réclamées dans l'OTD du 19 mai 2016 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, pour l'année 2014 le bordereau de situation de la trésorerie indique qu'elle a déjà réglé 423,44 euros, pour l'année 2015 l'OTD indique qu'elle serait redevable des quatre trimestres à hauteur de 32 707,03 euros chacun alors qu'elle a déjà réglé à ce titre la somme de 109 656,80 euros par un virement du 8 septembre et trois saisies en novembre et décembre 2015, le bordereau de situation produit en défense atteste qu'elle a déjà versé pour l'année 2015 la somme de 100 040,36 euros, les titres n°39, 18, 198, 605, 606, 100, 488 7036 et 9 ont déjà été réclamés dans le cadre des précédentes OTD du 3 décembre 2015, 23 mars et 8 avril 2016 dont l'exécution est suspendue par l'introduction des instances n°1600918, 1604433 et 1604876 faisant obstacle à ce que le comptable public les réclame à nouveau dans le cadre de l'OTD du 19 mai 2016 ;

Sur les moyens propres aux instances n°1606592 et 1605693 :

- elle n'est pas redevable des sommes réclamées dans les OTD des 4 et 18 juillet 2016 dont le montant, l'existence et l'exigibilité font défaut, pour l'année 2012 celles-ci indiquent que la dette exigible est de 130 828,13 euros alors que le bordereau de situation de la trésorerie de Magny-le-Hongre indique qu'elle a réglé la somme de 34 148,62 euros pour cette même année, pour l'année 2014 le bordereau de situation de la trésorerie indique qu'elle a déjà réglé 423,44 euros, pour l'année 2015 les OTD indiquent qu'elle serait redevable des quatre trimestres à hauteur de 32 707,03 euros chacun alors qu'elle a déjà réglé à ce titre la somme de

109 656,80 euros par un virement du 8 septembre et trois saisies en novembre et décembre 2015, le bordereau de situation produit en défense atteste qu'elle a déjà versé pour l'année 2015 la somme de 100 040,36 euros, les titres n°39, 18, 198, 605, 606, 100, 488 7036 et 9 ont déjà été réclamés dans le cadre des précédentes OTD du 3 décembre 2015, 23 mars, 8 avril et 19 mai 2016 dont l'exécution est suspendue par l'introduction des instances n°1600918, 1604433, 1604876 et 1605602 faisant obstacle à ce que le comptable public les réclame à nouveau dans le cadre des OTD des 4 et 18 juillet 2016 ;

- les demandes reconventionnelles exercées à l'encontre d'un titre de recettes et tendant à mettre une créance à la charge d'une personne privée ne sont recevables qu'en matière contractuelle, dès lors les demandes reconventionnelles de la commune, qui s'inscrivent dans le cadre d'un recours de nature délictuelle dans la mesure où le bail est entaché de nullité et qu'il convient d'en écarter l'application au litige, sont irrecevables.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 31 janvier 2017 dans les affaires n°1600918 et 1603499 et le 3 février 2017 dans les affaires n°1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593, et par des mémoires complémentaires enregistrés dans chacune de ces affaires les 28 février et 18 décembre 2018 et les 25 janvier et 12 décembre 2019, la commune de Crécy-la-Chapelle, représentée par le cabinet Adden Avocats conclut, dans le dernier état de ses écritures, à titre principal, au rejet des requêtes, à titre subsidiaire et reconventionnel, à la condamnation de la société SAS Le Soleil de Crécy au versement des sommes de 98 121,09 euros, 112 959,08 euros, 263 709,89 euros, 32 707,03 euros, 312 696,76 euros, 199 937,68 euros et 296 416,93 euros au titre des redevances ou indemnités d'occupation du domaine public pour les périodes visées dans chaque OTD, assorties des intérêts au taux légal à partir de leur date d'exigibilité, avec capitalisation annuelle à compter du 28 février 2018, en tout état de cause et à titre reconventionnel, à ce que la société requérante soit condamnée à lui verser la somme de 523 312,52 euros au titre de la redevance ou de l'indemnité d'occupation du domaine public pour les années 2016 à 2019, somme à parfaire, assorties des intérêts au taux légal à partir de sa date d'exigibilité, avec capitalisation annuelle à compter du 18 décembre 2018, à ce qu'il soit enjoint à la société requérante de libérer le terrain en cause, au besoin avec le concours de la force publique, dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et à ce que soit mise à la charge de la société SAS Le Soleil de Crécy, dans chacune de ces affaires, la somme de 12 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

Sur les moyens communs :

- les conclusions relatives aux OTD sont tardives dès lors qu'elles ont été présentées au-delà du délai de deux mois prévu à l'article L. 1617-5 du CGCT suivant la réception du dernier titre de recettes et/ou de la dernière facture en procédant, les loyers réclamés ont déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs précédentes OTD comportant l'indication des voies et délais de recours et qui ont, au plus tard, à chacune de ces dates déclenché le délai de recours, comme en atteste le bordereau de situation établi le 19 août 2016 par le comptable public mentionnant ces dernières et dont rien n'indique au dossier qu'il aurait fait état d'informations inexactes ;

- le juge administratif n'est pas compétent pour connaître du moyen tiré de l'insuffisance de motivation des OTD, au surplus la jurisprudence dont la requérante se prévaut pour la motivation des titres de recettes par référence aux factures qui doivent leur être jointes, est inopérante à l'égard des OTD qui sont des actes de poursuite, au demeurant même un titre de recettes n'aurait pas eu besoin de mentionner ou de joindre les factures en cause, enfin il est établi que la requérante a été, préalablement aux OTD, informée du montant du loyer annuel et

trimestriel résultant de la révision contractuelle, comme en atteste le fait qu'elle s'est déjà acquittée de ce montant notamment pour les exercices 2009 et 2013 ;

- les titres de recettes fondant les OTD sont spécifiquement visés par celles-ci qui émanent du comptable public, dont rien n'indique au dossier qu'il aurait sciemment fait état d'informations inexactes, elle a produit pour confirmer leur existence la copie des titres de recettes destinées au débiteur formant avis des sommes à payer et les bordereaux de titres signés, la requérante a ainsi été parfaitement informée de la nature des créances litigieuses, de leur montant et des périodes auxquelles elles se rapportent ;

- le loyer annuel du bail conclu avec la requérante est de 130 828,13 euros, soit 32 707,03 euros par trimestre, elle occupe jusqu'à ce jour le domaine public de la commune et poursuit son activité commerciale sans en assumer les conséquences financières en versant la moindre redevance ou indemnité ce qui n'est pas possible en vertu de l'article 2125-1 du CG3P ;

- le moyen tiré de ce que les montants réclamés seraient toutes taxes comprises alors que seul les montants hors taxe peuvent lui être réclamés n'est pas assorti de précisions suffisantes permettant d'en apprécier le bien-fondé, au surplus il n'est pas fondé dès lors que l'OTD ne comporte aucune mention « toutes taxes comprises », les montants correspondent aux révisions successives du loyer qui ont été explicitées et liquidées dans les factures qui lui ont été adressées, comme en atteste le fait qu'elle s'est déjà acquittée du même montant annuel de 130 828,13 euros pour l'exercice 2013, le commandement de payer produit par la requérante vise bien le montant du loyer trimestriel révisé, la mention « TTC » sur ce dernier relevant d'une erreur de plume et le courrier annexé à celui-ci ne fait aucune référence à une somme « toutes taxes comprises » ;

- les titres et les OTD contestés étant parfaitement fondés tant dans leur principe que dans leur quantum et la requérante n'est, par conséquent, pas fondée à en demander l'annulation ni à être déchargée de l'obligation de payer les sommes en cause ;

- dans la droite ligne de la jurisprudence « Commune de Béziers », le Conseil d'Etat a jugé qu'un bail à construction conclu sur le domaine public n'est pas illégal dans son principe mais seulement en tant que certaines de ses clauses contreviennent aux exigences de la domanialité publique, lesquelles peuvent au demeurant être régularisées. Les clauses du bail commercial conclu avec la requérante, dont celle-ci se prévaut pour obtenir la nullité de l'entier contrat et relatives à la faculté de congé au profit du bailleur ou du locataire et la nécessité pour le locataire d'informer préalablement le bailleur afin d'obtenir son accord pour assurer des activités connexes ou complémentaires et/ou plusieurs activités différentes, ne portent pas une atteinte dirimante aux principes de la domanialité publique justifiant qu'elles entraînent la nullité du contrat. Le Conseil d'Etat a également estimé que la situation du titulaire d'un bail commercial conclu sur le domaine public est celle d'un titulaire d'un contrat portant autorisation d'occupation du domaine public pour la durée du bail conclu, dès lors qu'un co-contractant est regardé comme occupant du domaine public, il est nécessairement redevable d'une redevance ou d'une indemnité, que son occupation repose sur un titre initialement régulier ou non, par conséquent, quelle que soit l'appréciation portée sur la nullité du bail en cause, les sommes sollicitées sont fondées ;

- à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où les OTD et/ou les titres de recettes les fondant seraient annulés en raison d'une irrégularité propre ou de la nullité du bail, elle est fondée, dès lors que le litige s'inscrit dans le cadre contractuel, à demander, à titre reconventionnel, directement au tribunal de condamner la requérante à lui verser les sommes de 98 121,09 euros, 112 959,08 euros, 263 709,89 euros, 32 707,03 euros, 312 696,76 euros, 199 937,68 euros et 296 416,93 euros dès lors que celle-ci reste bien redevable de ces sommes pour les périodes visées dans chaque OTD dans la mesure où tout occupant du domaine public, qu'il bénéficie d'un titre régulier ou non, est tenu de verser une redevance ou une indemnité d'occupation, l'exception contractuelle au privilège du préalable est regardée de manière large par la jurisprudence puisqu'elle s'applique également dans l'hypothèse où il s'agit d'obtenir une

condamnation au versement d'une indemnité de l'occupant poursuivant son occupation alors que son titre est arrivé à son terme, par ailleurs, lorsque le juge annule ou écarte l'application d'un contrat du fait de son irrégularité, les parties peuvent poursuivre dans la même instance le contentieux sur un fondement extracontractuel ;

- le tarif revendiqué par la requérante, sur la base de la délibération du 28 janvier 2016, n'est pas de 8 euros le mètre carré par an mais par mois, de sorte que la redevance annuelle serait dans ce cas de 1 173 792 euros par an pour le terrain en cause d'une superficie de 12 227 mètres carrés, par ailleurs la redevance doit être calculée non seulement en fonction de la valeur locative qui a été estimée par la DGFIP à 130 000 euros par an en 2015, mais aussi en fonction de l'avantage spécifique procuré par cette jouissance privative du domaine public, à cet égard, en application de la délibération susvisée il y a lieu de prendre en considération une redevance de 12 euros le mètre carré par an, soit 146 724 euros par an, la requérante n'établit pas la réalité des investissements dont elle se prévaut pour le calcul de la redevance ou de l'indemnité d'occupation, comme le confirme le tableau d'amortissement au 1^{er} janvier 2016 produit dans l'instance n°1608944, faisant état d'une valeur nette comptable de 141 740,09 euros et dont il ressort que chaque bien et investissement y figurant est complètement amorti à ce jour, cette circonstance est à mettre en perspective avec le fait qu'elle n'a pas réglé les redevances d'occupation pour les années 2010, 2012, et depuis 2014, le montant de la redevance prévue dans le contrat et ses modalités de révision étant parfaitement connue de la requérante, il lui appartenait de calibrer ses investissements au regard de celle-ci sauf à commettre une faute de gestion, elle n'est, dès lors, pas fondée à faire peser sur la commune le risque économique et commercial de son exploitation et ses choix hasardeux de gestion qui l'ont conduit, à sa seule initiative, à entreprendre des investissements qu'elle n'était pas en mesure d'assumer, en se fondant sur un de ses propres courriers du 21 février 2013, la requérante n'établit pas que la commune aurait fixé le montant de la redevance à 90 000 euros par an ni qu'elle aurait considéré que le montant annuel de 130 828,13 euros était manifestement excessif, les niveaux de redevance ou d'indemnité estimés par la requérante sont nettement en-deçà du ratio loyer/chiffre d'affaires d'environ 10 % qu'elle invoque puisqu'il se situerait entre 3,99 % et 5,99 % pour l'année 2008 ou entre 4,7 % et 7,1 % pour l'année 2014, en tout état de cause, le fait que la redevance constituerait plus de 10 % de son chiffre d'affaires alors que celui-ci dépend de la qualité d'exploitation du camping qui ne relève pas de la responsabilité de la commune, ne saurait révéler son caractère excessif, la comparaison avec les redevances versées par des preneurs de baux emphytéotiques administratifs est inopérante dans la mesure où la nature et le régime juridique de l'occupation, et par suite, l'équilibre économique du contrat, différent du cas d'espèce, le montant de la redevance ou de l'indemnité d'occupation demandé est donc parfaitement justifié ;

- dès lors que le litige relève du plein contentieux, elle est fondée à demander que ces sommes soient assorties des intérêts au taux légal à partir de leur date d'exigibilité avec capitalisation annuelle à la date d'enregistrement du mémoire en défense n°2, le 28 février 2018 ;

- au regard de ces principes et du fait que la société requérante occupe toujours le domaine public de la commune, elle est également fondée à demander, à titre reconventionnel, directement au tribunal de condamner la requérante à lui verser une redevance, ou à défaut, une indemnité pour l'occupation du terrain en cause à hauteur de 130 828,13 euros par an à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 31 décembre 2019, soit un total de 523 312,52 euros, somme à parfaire dans la mesure où l'occupation se poursuit jusqu'à ce jour, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de ces sommes, et capitalisation annuelle à compter de la date d'enregistrement du mémoire en défense n°3, le 18 décembre 2018, le contrôle du juge sur le montant des redevances ou indemnités d'occupation est limité à l'erreur manifeste d'appréciation, sa volonté de trouver un règlement amiable au litige avait pour objectif d'éviter de mettre la requérante en situation de difficulté tout en lui permettant in fine d'assumer ses engagements vis-à-vis d'elle, le fait de tolérer la présence d'un occupant sans droit ni titre et de

solliciter en parallèle une redevance ou une indemnité d'occupation est parfaitement admis par la jurisprudence ;

- selon une jurisprudence constante l'occupation du domaine public sans droit ni titre entraîne automatiquement l'expulsion de l'occupant sous astreinte, en l'espèce la requérante occupe le domaine public sans droit ni titre depuis le 28 février 2014 et n'a pas donné suite aux nombreuses mises en demeure qui lui ont été adressées en ce sens, elle est donc fondée à demander au tribunal d'enjoindre à la requérante de libérer le terrain en cause dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, sa demande est recevable dès lors que le litige relève du plein contentieux et qu'elle est en lien avec le litige principal ;

- le juge administratif est incompétent pour connaître du moyen tiré du non-respect par le comptable public du caractère suspensif des recours du fait de l'émission successive des OTD, qui vise à contester la régularité formelle ou procédurale de celles-ci, et pour lequel seul le comptable public a qualité pour défendre ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1600918 :

- l'OTD du 3 décembre 2015 porte sur les loyers des trois premiers trimestres de l'année 2015 pour un montant total de 98 121,09 euros, la requérante n'apporte aucune preuve de ce qu'elle aurait déjà réglé un montant total de 109 656,80 euros au titre de cette année ni qu'elle aurait réalisé les quatre opérations bancaires dont elle se prévaut à cet effet, si elle évoque certains versements effectués durant l'année 2015, il s'agit de sommes versées au titre des exercices 2010, 2013 et 2014 et imputées en conséquence sur ces derniers, il ressort du bordereau de situation de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016 qu'aucun versement n'a été réalisé au titre de l'exercice 2015 à l'attention du comptable public, seul habilité à encaisser les sommes dues à la commune, la société requérante reste donc redevable du montant du loyer annuel pour l'exercice 2015, soit 130 828,13 euros, les sommes visées par les titres et l'OTD contestés sont parfaitement fondées tant dans leur principe que dans leur quantum ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1603499 :

- l'OTD du 25 février 2016 porte sur les loyers annuels des années 2010 et 2012 de 130 828,13 euros chacun, ramené au montant total de 117 029,03 euros après déduction d'acomptes déjà versés à hauteur de 110 478,35 euros pour l'année 2010 et 34 148,48 euros pour l'année 2012 tel qu'il ressort du bordereau de situation de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016, il y a lieu de déduire du montant de l'OTD un dernier versement effectué le 14 avril 2016 d'un montant de 4 069,95 euros, ce qui ramène le montant restant dû à 112 959,08 euros, il appartient à la seule requérante d'apporter la preuve de l'exactitude ou non des versements effectués par elle et pris en compte à titre d'acomptes, ce qu'elle ne fait pas alors qu'elle reconnaît en parallèle être débitrice de la somme de 329 015,68 euros arrêtée au 15 septembre 2015, elle reste donc redevable du montant de 112 959,08 euros pour les exercices 2010 et 2012 et sa demande de décharge totale de la somme visée par l'OTD ne pourra qu'être rejetée ;

- rien n'indique que le jugement du tribunal de commerce de Meaux du 12 avril 2010 plaçant la requérante en redressement judiciaire et ouvrant une période d'observation jusqu'au 12 octobre 2010 serait définitif, les principes d'ordre public dont se prévaut la requérante sans les expliciter ne permet pas d'apprécier le bien-fondé de son moyen, au surplus le juge admet au regard des particularités du droit public qu'un titre de perception puisse être émis à l'encontre d'un débiteur postérieurement au jugement d'ouverture d'une procédure collective, les créances antérieures à ce jugement ne sont pas éteintes mais ont vocation à être réglées soit dans le cadre du plan de redressement soit à l'issue de la période d'observation, les contrats en cours à la date du jugement d'ouverture d'une procédure collective se poursuivent et le débiteur doit verser les

loyers dus au bailleur à l'échéance en respectant le contrat initial, ce que la requérante ne pouvait ignorer puisqu'elle a effectué plusieurs règlements entre le 12 août 2010 et le 14 avril 2016 pour un montant total de 114 548,30 euros, les sommes visées par l'OTD du 25 février 2016, émises et portant sur des périodes postérieures à la période d'observation, sont par conséquent parfaitement fondées et susceptibles d'être recouvrées ;

- le délai de prescription de cinq ans prévu par l'article L. 2321-4 du CG3P s'applique aux titres de recettes constatant les créances dues et non à l'émission des OTD lesquelles relèvent du comptable public et non de l'ordonnateur, le titre de recettes portant sur l'exercice 2010 a été émis le 21 janvier 2010 soit dans le délai de cinq ans, à supposer que ce délai s'applique à compter du 21 janvier 2010, l'OTD émise le 11 avril 2012 et les règlements effectués par la requérante pour l'exercice 2010 les 12 août et 12 octobre 2010, les 18 janvier et 22 février 2011, le 4 septembre 2012, les 23 avril et 12 mai 2015 et le 14 avril 2016 ont à chaque fois interrompu le délai de prescription ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1604433 :

- pour l'année 2012 l'OTD rappelle le loyer annuel de 130 828,13 euros et en déduit les acomptes déjà versés à hauteur de 34 148,48 euros tel qu'il ressort du bordereau de situation de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016, la requérante qui conteste le montant de la dette exigible a reconnu en parallèle être débitrice de la somme de 329 015,68 euros arrêtée au 15 septembre 2015, pour l'année 2015 la requérante n'apporte aucune preuve de ce qu'elle aurait déjà réglé un montant total de 109 656,80 euros au titre de cette année et le bordereau de situation de la trésorerie du 19 août 2016 confirme qu'aucun versement n'a été réalisé au titre de cet exercice à l'attention du comptable public, seul habilité à encaisser les sommes dues à la commune, la société requérante reste donc redevable du montant du loyer annuel pour l'exercice 2015, soit 130 828,13 euros et les sommes visées par l'OTD pour les premier, troisième et quatrième trimestre pour un montant total de 98 121,09 euros sont parfaitement fondées, il ressort du bordereau de situation de la trésorerie du 19 août 2016 que la requérante reste également redevable de la somme de 74 000,72 euros pour l'année 2014, soit un total restant dû de 268 801,06 euros à date d'émission de l'OTD, dont il convient de déduire les versements effectués les 19 mai et 4 juillet 2016 pour l'exercice 2014 à hauteur de 5 063,77 euros, la requérante reste donc redevable au titre des périodes susvisées de la somme de 263 709,89 euros et sa demande de décharge totale de la somme visée par l'OTD ne pourra qu'être rejetée ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1604434 :

- la requérante n'apporte aucune preuve qu'elle aurait déjà réglé un montant total de 109 656,80 euros au titre de l'année 2015 ni qu'elle aurait réalisé les quatre opérations bancaires dont elle se prévaut à cet effet, si elle évoque certains versements effectués durant l'année 2015, il s'agit de sommes versées au titre des exercices 2010, 2013 et 2014 et imputées en conséquence sur ces derniers, il ressort du bordereau de situation de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016 qu'aucun versement n'a été réalisé au titre de l'exercice 2015 à l'attention du comptable public, seul habilité à encaisser les sommes dues à la commune, la société requérante reste donc redevable du montant du loyer annuel pour l'exercice 2015, soit 130 828,13 euros et la somme visée par l'OTD pour le deuxième trimestre 2015 d'un montant total de 32 707,03 euros est parfaitement fondée, sa demande de décharge totale de cette somme ne pourra qu'être rejetée ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1604876 :

- l'OTD du 8 avril 2016 porte notamment sur le loyer annuel 2010 d'un montant de 130 828,13 euros, ramené à la somme de 20 349,78 euros après déduction d'acomptes déjà versés à hauteur de 110 478,35 euros pour cette année tel qu'il ressort du bordereau de situation

de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016, elle reste donc redevable de la somme de 20 349,78 euros pour l'année 2010, sur la base de ce même document pour l'année 2012 elle a déjà versé 34 148,48 euros et reste redevable de la somme de 96 679,25 euros, pour l'année 2014 elle a déjà versé 56 827,40 euros et reste redevable de la somme de 74 000,72 euros, il y a lieu de déduire du montant de l'OTD trois versements effectués postérieurement à celle-ci le 14 avril 2016 d'un montant de 4 069,95 euros pour l'année 2010, les 19 mai et 4 juillet 2016 pour l'année 2014 d'un montant respectif de 5 063,77 euros et 27,40 euros. La requérante n'apporte pas la preuve qu'elle aurait déjà réglé un montant total de 109 656,80 euros au titre de l'année 2015 ni qu'elle aurait réalisé les quatre opérations bancaires dont elle se prévaut à cet effet, si elle évoque certains versements effectués durant l'année 2015, il s'agit de sommes versées au titre des exercices 2010, 2013 et 2014 et imputées en conséquence sur ces derniers, il ressort du bordereau de situation susvisé qu'aucun versement n'a été effectué au titre de l'exercice 2015 à l'attention du comptable public, seul habilité à encaisser les sommes dues à la commune, la société requérante reste donc redevable du montant du loyer annuel pour l'exercice 2015, soit 130 828,13 euros et les sommes visées par l'OTD pour les quatre trimestres 2015 sont parfaitement fondées, le montant total restant dû pour les années 2010, 2012, 2014 et 2015 s'élève donc à ce jour à la somme de 312 696, 76 euros et sa demande de décharge totale des sommes visées par l'OTD ne pourra qu'être rejetée ;

- le délai de prescription de cinq ans prévu par l'article L. 2321-4 du CG3P s'applique aux titres de recettes constatant les créances dues et non à l'émission des OTD lesquelles relèvent du comptable public et non de l'ordonnateur, le titre de recettes portant sur l'exercice 2010 a été émis le 21 janvier 2010 soit dans le délai de cinq ans, à supposer que ce délai s'applique à compter du 21 janvier 2010, l'OTD émise le 11 avril 2012 et les règlements effectués par la requérante pour l'exercice 2010 les 12 août et 12 octobre 2010, les 18 janvier et 22 février 2011, le 4 septembre 2012, les 23 avril et 12 mai 2015 et le 14 avril 2016 ont à chaque fois interrompu le délai de prescription ;

Sur les moyens propres à l'instance n°1605602 :

- il ressort du bordereau de situation de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016 que la requérante a déjà versé 56 854,80 euros pour l'année 2014 et reste redevable de la somme de 73 973,33 euros, il y a lieu de déduire de ce montant un versement effectué postérieurement à l'OTD le 4 juillet 2016 d'un montant de 5 063,77 euros, la requérante n'apporte pas la preuve qu'elle aurait déjà réglé un montant total de 109 656,80 euros au titre de l'année 2015 ni qu'elle aurait réalisé les quatre opérations bancaires dont elle se prévaut à cet effet, si elle évoque certains versements effectués durant l'année 2015, il s'agit de sommes versées au titre des exercices 2010, 2013 et 2014 et imputées en conséquence sur ces derniers. Il ressort du bordereau de situation susvisé qu'aucun versement n'a été réalisé au titre de l'exercice 2015 à l'attention du comptable public, seul habilité à encaisser les sommes dues à la commune, la société requérante reste donc redevable du montant du loyer annuel pour l'exercice 2015, soit 130 828,13 euros et les sommes visées par l'OTD pour les quatre trimestres 2015 sont parfaitement fondées, le montant total restant dû pour les années 2014 et 2015 s'élève donc à ce jour à la somme de 199 937,68 euros et sa demande de décharge totale des sommes visées par l'OTD ne pourra qu'être rejetée ;

Sur les moyens propres aux instances n°1606592 et 1605693 :

- il ressort du bordereau de situation de la totalité des produits locaux dus à la trésorerie de Magny-le-Hongre au 19 août 2016 que la requérante a déjà versé 34 148,48 euros pour l'année 2012 et reste redevable de la somme de 96 679,25 euros, pour l'année 2014 elle a déjà versé 61 918,57 euros et reste redevable de la somme de 68 909,55 euros, la requérante n'apporte pas la preuve qu'elle aurait déjà réglé un montant total de 109 656,80 euros au titre

de l'année 2015 ni qu'elle aurait réalisé les quatre opérations bancaires dont elle se prévaut à cet effet, si elle évoque certains versements effectués durant l'année 2015, il s'agit de sommes versées au titre des exercices 2010, 2013 et 2014 et imputées en conséquence sur ces derniers. Il ressort du bordereau de situation susvisé qu'aucun versement n'a été réalisé au titre de l'exercice 2015 à l'attention du comptable public, seul habilité à encaisser les sommes dues à la commune. La société requérante reste donc redevable du montant du loyer annuel pour l'exercice 2015, soit 130 828,13 euros et les sommes visées par l'OTD pour les quatre trimestres 2015 sont parfaitement fondées, le montant total restant dû pour les années 2012, 2014 et 2015 s'élève donc à ce jour à la somme de 296 416,93 euros et sa demande de décharge totale des sommes visées par l'OTD ne pourra qu'être rejetée ;

Invitée le 6 juin 2018 à confirmer le maintien de ses requêtes susvisées, en application des dispositions de l'article R. 612-5-1 du code de justice administrative, la société SAS Le Soleil de Crécy a par un courrier, enregistré le 7 juillet 2018, informé le tribunal du maintien de ses conclusions pour l'ensemble de ses requêtes.

Le comptable public de Magny-le-Hongre et la direction départementale des finances publiques de Seine-et-Marne, auxquels les requêtes ont été communiquées respectivement les 8 et 15 novembre 2019, n'ont pas défendu.

Par une lettre du 22 janvier 2020, les parties ont été informées dans chacune des affaires susvisées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de ce qu'il n'y a plus lieu de statuer sur les conclusions de la société SAS Soleil de Crécy dirigées contre les oppositions à tiers détenteur, qui ont perdu leur objet en cours d'instance à la date à laquelle elle a contesté les titres exécutoires sur la base desquels ces actes de poursuite ont été émis dès lors qu'en vertu du deuxième alinéa du 1° de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales, les recours administratifs et contentieux formés contre un titre exécutoire suspendent l'exigibilité de la créance et que l'intervention d'un tel recours frappe de caducité les actes de poursuite qui ont pu être, le cas échéant, préalablement délivrés.

Par une ordonnance du 6 janvier 2020, la clôture d'instruction immédiate a été au 6 janvier 2020.

Un mémoire en réponse au moyen d'ordre public, présenté pour la société SAS Le Soleil de Crécy, a été enregistré le 24 janvier 2020 dans chacune de ces affaires.

II. Par une requête et des mémoires, enregistrés sous le n°1608943 le 31 octobre 2016, les 19 janvier et 19 mars 2018, les 9 janvier et 27 novembre 2019, la société SAS Le Soleil de Crécy, représentée par Me Marchais, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) de condamner la commune de Crécy-la-Chapelle à lui verser les sommes de 114 024,43 euros en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi du fait de trop-perçus sur le montant des loyers d'un terrain à usage de camping sis au lieudit « Pré Saint Jean » route de Serbonne à Crécy-la-Chapelle depuis le 2^{ème} trimestre de l'année 2011 à raison de sa promesse non tenue de réviser celui-ci à hauteur de 90 000 euros par an à compter de cette date et 30 000 euros en réparation de son préjudice moral ;

2°) de condamner la commune de Crécy-la-Chapelle à lui verser la somme de 858 787,29 euros en réparation des préjudices causés du fait de la conclusion illégale d'un bail commercial sur son domaine public, du défaut d'information de la situation du bien en zone

inondable et du montant excessif du loyer consenti à défaut de ces deux informations, assortie des intérêts légaux ;

3°) de rejeter les demandes reconventionnelles de la commune de Crécy-la-Chapelle ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Crécy-la-Chapelle la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- du seul fait d'une très forte évolution des indices successifs du coût de la construction, le loyer annuel de son bail conclu le 4 octobre 2007 avec la commune de Crécy-la-Chapelle pour la location d'un terrain à usage de camping est passé de 104 154 euros en 2007 à 134 000 euros en 2009 puis 130 828,12 euros pour l'année 2014 ;

- par un courrier du 21 février 2013 elle a rappelé à la commune qu'un accord avait été trouvé avec celle-ci pour une renégociation du loyer à la baisse pour un montant annuel de 90 000 euros hors taxes (HT) avec rétroactivité à compter de 2011 ;

- en dépit de cet accord entre les parties, la commune n'a pas tenu son engagement en s'abstenant de finaliser un avenant au bail pour fixer le loyer annuel au montant de 90 000 euros HT et a ainsi commis une illégalité fautive engageant sa responsabilité et fondant sa demande de réparation de son préjudice pour promesse non tenue et partant, de recalcule de la dette réellement exigible ;

- la commune n'ayant ni accusé réception ni opposé un refus explicite à sa demande indemnitaire préalable du 5 février 2016, le délai de recours n'a pas commencé à courir ;

- c'est sur le fondement de la responsabilité pour faute que le juge administratif considère de façon constante que la responsabilité de l'administration est susceptible d'être engagée dès lors que cette dernière n'a pas respecté une promesse tenue à un administré ou a donné des assurances précises et constantes à une société pour l'acquisition d'un terrain, les promesses faites par une commune ne peuvent engager sa responsabilité que s'il existe un engagement formel de celle-ci, toutes les conditions juridiques de mise en œuvre de cette responsabilité sont réunies en l'espèce puisque la commune consciente des difficultés financières rencontrées par la société, qui ont abouti à l'ouverture d'une procédure collective le 29 avril 2010, et du montant manifestement excessif du loyer la mettant dans une situation défavorable par rapport à ses concurrents, avait décidé dans un premier courrier de baisser nettement celui-ci afin qu'il atteigne un niveau raisonnable pour lui permettre d'exercer son activité de manière concurrentielle, cette promesse a été réitérée par le maire de la commune dans un courrier du 24 février 2011 lui précisant que le loyer prévu au bail commercial était trop élevé et sa volonté de renégocier le loyer de façon significative, au regard de ses termes ce courrier ne peut être considéré comme une simple invitation à des pourparlers, un accord a ensuite été trouvé entre les parties pour ramener le loyer au montant de 90 000 euros HT par an avec rétroactivité à compter de 2011, comme elle le rappelait dans un courrier adressé à la commune le 21 février 2013, le maire de la commune a refusé de tenir son engagement en ne signant aucun avenant au bail et en refusant d'exécuter celui-ci alors qu'il ressort de la délibération du conseil municipal du 14 mars 2008 autorisant le maire à décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans que celui-ci avait reçu délégation pour prendre et mettre en œuvre une telle décision sans avoir à être autorisé à nouveau par le conseil municipal, si l'adjoint au maire a subordonné cette révision à une délibération de la commune ce seul fait n'est pas un obstacle à ce que son courrier soit considéré comme un véritable engagement pris par ce dernier, d'autant que cette condition était inutile dans la mesure où il bénéficiait d'une délégation de compétence, la commune s'est ainsi formellement engagée sans ambiguïté à procéder à une baisse significative du loyer et l'absence de mise en œuvre de cette décision engage sa responsabilité pour faute, la jurisprudence dont la commune se

prévaut pour écarter sa responsabilité pour faute s'applique aux ruptures unilatérales pour un motif d'intérêt général alors qu'elle n'a à aucun moment invoqué un tel motif pour justifier la rupture de sa promesse ;

- si la commune conteste le caractère probant de son courrier, elle n'apporte aucun élément démontrant l'inexactitude des faits invoqués alors qu'elle a apporté de son côté suffisamment d'éléments pour faire présumer de la véracité de ces allégations, si tel avait été le cas il est étonnant qu'elle n'ait pas tenté de clarifier la situation alors qu'elle avait connaissance de ses difficultés financières, elle lui a donc à tout le moins laissé croire qu'elle pourrait bénéficier d'une révision du contrat alors qu'elle aurait dû l'informer que cette révision n'était pas possible afin de lui permettre d'avoir une visibilité sur ses dépenses futures, un tel comportement de la commune, constitutif d'un manquement à l'obligation de bonne foi des co-contractants, est fautif et de nature à engager sa responsabilité ;

- c'est bien l'illégalité fautive commise par la commune qui est à l'origine de son préjudice ;

- toute personne s'estimant victime du non-respect d'une promesse faite par l'administration peut demander au juge administratif de condamner la collectivité fautive à lui verser une indemnité au titre du préjudice subi qui repose sur la perte subie, les dépenses engagées sur la foi de la promesse non tenue ne sont pas les seuls préjudices susceptibles d'être indemnisés, elle est donc fondée à demander à la commune de lui verser une indemnité au titre de son préjudice correspondant aux pertes subies depuis le mois de février 2011, année de référence choisie pour le nouveau montant du loyer annuel fixé à 90 000 euros HT et le montant de son préjudice est constitué des sommes indûment perçues au titre des années qui suivent, en parallèle certaines sommes réclamées devront, pour partie, être annulées au titre d'un abandon de créance ;

- le montant de la révision du loyer à hauteur de 90 000 euros par an correspond au montant des loyers réglés en moyenne par les entreprises exerçant dans le même secteur ;

- la somme de 90 000 euros doit être adaptée pour l'année 2011 en tenant compte du fait que le premier trimestre relève de la période antérieure à son plan de redressement de telle sorte que le montant à prendre en compte au titre de cette année est de 67 500 euros pour les trois derniers trimestres qu'il convient de déduire du loyer annuel réclamé par la commune de 130 828,10 euros, soit un trop perçu par celle-ci de 63 323,10 euros ;

- sur l'année 2012 elle a déjà versé la somme de 34 148,62 euros à déduire du montant du loyer de 90 000 euros, soit un restant dû à la commune de 55 851,38 euros ;

- sur l'année 2013 la commune lui réclame pour le premier trimestre la somme de 32 707,03 euros alors que le loyer annuel doit être de 90 000 euros et qu'elle a déjà réglé la somme de 98 544,53 euros, soit un trop-perçu de 8 544,53 euros ;

- sur l'année 2014 la commune réclame le montant total du loyer annuel de 130 828,12 euros alors que la somme réellement exigible est de 90 000 euros, celle-ci devra donc faire un abandon de créance de 40 828,12 euros ;

- sur l'année 2015 la commune réclame le montant des trois premiers trimestres à hauteur de 98 121,09 euros alors que le montant réellement exigible est de 67 500 euros et qu'elle a déjà réglé la somme de 109 656,80 euros, soit un trop-perçu de 42 156,80 euros ;

- il résulte de ce qui précède que le montant total des sommes restant à payer pour 2012 et 2014 s'élève à 145 851,38 euros, dont il convient de déduire le montant des trop perçus pour les années 2011, 2013 et 2015 à hauteur de 114 024,43 euros, soit une dette réellement exigible de 31 826,95 euros, le surplus devant faire l'objet d'un abandon de créance ;

- compte tenu du non-respect de la promesse de la commune qui a fragilisée sa situation financière, elle est fondée à réclamer la somme de 30 000 euros en réparation de son préjudice moral ;

- la commune ne conteste pas que le jugement du tribunal administratif de Melun n°1602447 du 2 juin 2016 a relevé l'existence d'une faute tirée de la conclusion par la commune

d'un bail commercial sur un terrain qui appartient au domaine public depuis 1984 ce qu'elle ignorait et qu'on lui avait manifestement dissimulé. Elle l'a finalement découvert du fait de l'exercice par le juge de ses pouvoirs d'instruction. La commune invoque désormais elle-même le droit des conventions d'occupation du domaine public, et doit être légitimement regardée comme ayant ignoré l'existence d'une telle faute. Si tel n'avait pas été le cas, du fait de la gravité des enjeux financiers, de l'impact économique et de l'impossibilité de constituer un fonds de commerce sur le domaine public, elle aurait immédiatement saisi la commune en vue de régulariser la situation. La commune a donc bien commis une faute en lui laissant croire qu'elle pouvait conclure un bail commercial alors que les biens étaient situés sur le domaine public ;

- l'article L.125-5 du code de l'environnement était applicable à la date de conclusion du contrat le 4 octobre 2007, à la suite de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages, prévoyant qu'un état des risques est annexé aux contrats de location de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé. Cette obligation s'applique à tout contrat de vente ou de location d'immeuble et donc aux baux commerciaux à l'exclusion des cessions de fonds de commerce qui portent sur des biens meubles. Depuis le 15 juillet 2010, le texte de cet article prévoit expressément son application aux baux commerciaux, il en résulte que l'obligation d'information est demeurée inchangée depuis quinze ans, c'est au vendeur ou au bailleur qu'incombe l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire et la charge de la preuve. La commune a omis d'exercer son devoir d'information, peu important que le plan de prévention des risques inondation (PPRI) soit un acte réglementaire, puisque si elle avait eu connaissance de cet élément elle n'aurait pas contracté au prix fixé par la convention. La commune a donc commis une faute en ne l'informant pas du fait que le bien était situé dans une telle zone justifiant sa condamnation ;

- les demandes reconventionnelles de la commune tendant au paiement des redevances dues pour les années 2016 à 2018 sont irrecevables dès lors qu'elles concernent un litige distinct et alors même qu'elle a déjà émis des titres exécutoires pour réclamer les mêmes sommes, dont la légalité a été contestée devant le juge administratif dans le cadre d'instances contentieuses en cours, à titre subsidiaire, le montant du loyer indiqué dans la convention ne pourra être pris en compte dès lors qu'il est manifestement excessif au regard des ratios du secteur d'activité dont il ressort que la valeur d'un loyer ne peut excéder 10% du chiffre d'affaires alors que le loyer actuellement appliqué est de l'ordre de 15%. L'avis de la direction générale des finances publiques (DGFIP) de 2015 sur lequel se fonde la commune, estimant que le montant du loyer à 130 000 euros par an n'a qu'une durée de validité d'un an, alors que cette dernière a elle-même reconnu que cette estimation était plutôt élevée, la commune avait envisagé en 2011 une renégociation du loyer à hauteur de 90 000 euros par an, ce loyer est par ailleurs fixé sans considération des nombreux investissements qu'elle a réalisés, comme en atteste l'état comptable qu'elle produit comportant un montant d'investissements de 1 893 885 euros et 452 185 euros pour l'entretien du terrain, en 2016 elle a subi une grave inondation rendant le terrain totalement inexploitable et entraînant une perte d'exploitation substantielle de sorte qu'aucun loyer ne peut être demandé pour les années 2016 et suivantes ;

- la demande reconventionnelle tendant à son expulsion du domaine public est irrecevable dès lorsqu'elle ne relève pas de l'office du juge du contrat, lequel peut simplement allouer des indemnités, il lui était loisible de mettre en œuvre la procédure d'expulsion de son domaine public depuis le jugement du tribunal administratif de Melun n°1602447 du 2 juin 2016 reconnaissant l'affectation du terrain en cause au domaine public de la commune alors qu'en s'abstenant de le faire elle a été négligente dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police de gestion du domaine public.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 3 mars 2017, les 28 février et 18 décembre 2018 et les 25 janvier et 9 décembre 2019, la commune de Crécy-la-Chapelle, représentée par le cabinet Adden Avocats conclut, dans le dernier état de ses écritures au rejet de la requête, à titre reconventionnel, à la condamnation de la société SAS Le Soleil de Crécy au versement de la somme de 523 312,52 euros au titre de la redevance ou de l'indemnité d'occupation du domaine public pour les années 2016 à 2019, somme à parfaire, assorties des intérêts au taux légal à partir de sa date d'exigibilité, avec capitalisation annuelle à compter du 18 décembre 2018, à ce qu'il soit enjoint à la société requérante de libérer le terrain en cause, au besoin avec le concours de la force publique, dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et à ce que soit mise à la charge de la société SAS Le Soleil de Crécy la somme de 12 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- par principe, la responsabilité d'une personne publique ne saurait être engagée pour ne pas avoir donné suite à la phase de négociation préalable à la passation d'un contrat et, par extension, d'un avenant, dès lors que la signature d'un contrat n'est pas un droit, la responsabilité de la personne publique n'est susceptible d'être engagée que dans la stricte hypothèse où durant les négociations elle a donné de manière abusive l'assurance à son partenaire que le contrat serait signé, l'incitant ainsi à engager des dépenses, celle-ci devant résulter de nombreux éléments circonstanciés, il doit s'agir d'un véritable engagement ferme précis et réitéré et il appartient au requérant d'établir qu'il ignorait le risque auquel il était exposé, enfin la responsabilité de la personne publique ne saurait être engagée du seul fait d'un engagement ferme et précise de négocier un contrat, en l'espèce la requérante se prévaut d'un seul courrier du 24 février 2011 de l'ancien sénateur-maire de la commune qui se borne à initier une phase de négociation et aucun des termes employés ne révèle un quelconque engagement ou assurance quant à la signature d'un avenant au contrat, la requérante reconnaît qu'un tel courrier ne faisait qu'initier une phase de pourparlers dont elle devait nécessairement envisager l'éventuel échec, aucun engagement ne lui a été donné de réviser le montant du loyer annuel à 90 000 euros, la requérante n'apporte aucun début d'élément précis, circonstancié et réitéré de nature à révéler un tel engagement de la part de l'ancien sénateur-maire, excepté un courrier du 21 février 2013 qui émane d'elle-même et ne pourra qu'être écarté, dans ces conditions et alors même que l'exécutif de la commune bénéficiait d'une délégation de compétence de la part du conseil municipal pour conclure un tel avenant, la responsabilité de la commune ne saurait être engagée ;

- les conditions liées au lien de causalité et à la réalité du préjudice subi ne sont pas réunies, selon une jurisprudence constante seul le préjudice qui est la conséquence directe de la faute invoquée peut être indemnisé, la requérante ne peut ainsi prétendre qu'aux dépenses qu'elle a pu engager sur la foi de la prétendue promesse non tenue, ce qu'elle ne soutient ni ne justifie en l'espèce, elle ne peut demander la condamnation de la personne publique à exécuter la prétendue promesse et à ce que soit jugé que le loyer annuel exigible soit fixé à 90 000 euros dès lors qu'aucun contrat n'a été conclu en ce sens, enfin, ne bénéficiant d'aucun droit à la conclusion d'un tel avenant, elle ne saurait invoquer au titre de ses préjudices un éventuel trop perçu par la commune ce qui reviendrait à reconstituer son chiffre d'affaires (environ 40 000 euros par an) sur la période en cause alors que si le bénéfice manqué d'un contrat (ou avenant) n'est pas au nombre des préjudices indemnisables, le chiffre d'affaires manqué l'est encore moins ;

- dans l'hypothèse où la requérante établirait l'existence de son préjudice le juge est conduit à opérer des partages de responsabilité compte tenu de l'imprudence de cette dernière ;

- la requérante n'établit pas la réalité de son préjudice moral qui ne repose sur aucun justificatif et dont le montant est démesuré ;

- l'article L. 125-5 du code de l'environnement invoqué par la requérante dans ses dernières écritures ne se rattache à aucun moyen ou argument déjà présentés dans le cadre du présent contentieux de telle sorte qu'il ne pourra en être tenu compte, en tout état de cause ce n'est qu'à la suite de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 que les baux commerciaux ont été soumis aux obligations fixées par cet article, ces dispositions, dans leur version applicables à la date de signature du contrat en 2007, visaient uniquement les contrats de location d'habitation et n'étaient donc pas applicables aux baux commerciaux, dès lors qu'une convention d'occupation du domaine public, de par son caractère précaire, ne peut être qualifiée de bail, les dispositions relatives aux baux sont inopérantes à son égard ;

- les conclusions présentées par la requérante dans son dernier mémoire ne pourront qu'être rejetées car nouvelles et sans lien avec les motifs invoqués par elle ;

- ses demandes reconventionnelles indemnitaires et tendant à l'expulsion de la requérante sont recevables dès lors que le litige relève du plein contentieux et qu'elles sont en lien avec le litige principal relatif aux conditions dans lesquelles l'occupation du domaine public a été autorisée et a pris fin ;

- elle est fondée, dès lors que le litige s'inscrit dans le cadre contractuel et du fait que la société requérante occupe toujours le domaine public de la commune, à demander, à titre reconventionnel, directement au tribunal de condamner la requérante à lui verser une redevance, ou à défaut, une indemnité pour l'occupation du terrain en cause à hauteur de 130 828,13 euros par an à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 31 décembre 2019, soit un total de 523 312,52 euros, somme à parfaire dans la mesure où l'occupation se poursuit jusqu'à ce jour alors qu'elle occupe ce terrain sans droit ni titre depuis le 28 février 2014, date du terme de son bail, tout occupant du domaine public, qu'il bénéficie d'un titre régulier ou non, est tenu de verser une redevance ou indemnité d'occupation, l'exception contractuelle au privilège du préalable est regardée de manière large par la jurisprudence puisqu'elle s'applique également dans l'hypothèse où il s'agit d'obtenir une condamnation au versement d'une indemnité de l'occupant poursuivant son occupation alors que son titre est arrivé à son terme, par ailleurs, lorsque le juge annule ou écarte l'application d'un contrat du fait de son irrégularité, les parties peuvent poursuivre dans la même instance le contentieux sur un fondement extracontractuel ;

- la redevance doit être calculée non seulement en fonction de la valeur locative qui a été estimée par la DGFIP à 130 000 euros par an en 2015, mais aussi en fonction de l'avantage spécifique procuré par cette jouissance privative du domaine public, à cet égard, en application de la délibération du 28 janvier 2016 il y a lieu de prendre en considération une redevance de 12 euros le mètre carré par an, soit 146 724 euros par an, la requérante n'établit pas la réalité des investissements dont elle se prévaut, comme le confirme le tableau d'amortissement au 1^{er} janvier 2016 produit dans l'instance n°1608944, faisant état d'une valeur nette comptable de seulement 141 740,09 euros et dont il ressort que chaque bien et investissement y figurant est complètement amorti à ce jour, cette circonstance est à mettre en perspective avec le fait qu'elle n'a pas réglé les redevances d'occupation pour les années 2010, 2012, et depuis 2014, le montant de la redevance prévue dans le contrat et ses modalités de révision étant parfaitement connue de la requérante, il lui appartenait de calibrer ses investissements au regard de celle-ci sauf à commettre une faute de gestion, elle n'est, dès lors, pas fondée à faire peser sur la commune le risque économique et commercial de son exploitation et ses choix hasardeux de gestion qui l'ont conduit, à sa seule initiative, à entreprendre des investissements qu'elle n'était pas en mesure d'assumer, en se fondant sur un de ses propres courriers du 21 février 2013, la requérante n'établit pas que la commune aurait fixé le montant de la redevance à 90 000 euros par an ni qu'elle aurait considéré que le montant annuel de 130 828,13 euros était manifestement excessif, les niveaux de redevance ou indemnité estimés par la requérante sont nettement en-deçà du ratio loyer/chiffre d'affaires d'environ 10 % qu'elle invoque puisqu'il se situerait entre 3,99 % et 5,99 % pour l'année 2008 ou entre 4,7 % et 7,1% pour l'année 2014, en tout état de cause, le fait que la redevance constituerait plus de 10 % de son chiffre d'affaires alors que celui-ci dépend de

qualité d'exploitation du camping qui ne relève pas de la responsabilité de la commune, ne saurait révéler son caractère excessif, la comparaison avec les redevances versées par des preneurs de baux emphytéotiques administratifs est inopérante dans la mesure où la nature et le régime juridique de l'occupation, et par suite, l'équilibre économique du contrat, diffèrent du cas d'espèce, le montant de la redevance ou indemnité d'occupation demandé est donc parfaitement justifié ;

- dès lors que le litige relève du plein contentieux, elle est fondée à demander à ce que ces sommes soient assorties des intérêts au taux légal à partir de leur date d'exigibilité avec capitalisation annuelle à la date d'enregistrement du mémoire en défense n°3, le 18 décembre 2018 ;

- selon une jurisprudence constante l'occupation du domaine public sans droit ni titre entraîne automatiquement l'expulsion de l'occupant sous astreinte, en l'espèce la requérante occupe le domaine public sans droit ni titre depuis le 28 février 2014 et n'a pas donné suite aux nombreuses mises en demeure qui lui ont été adressées en ce sens, elle est donc fondée à demander au tribunal d'enjoindre à la requérante de libérer le terrain en cause dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Invitée le 6 juin 2018 à confirmer le maintien de sa requête, en application des dispositions de l'article R. 612-5-1 du code de justice administrative, la société SAS Le Soleil de Crécy a par un courrier, enregistré le 7 juillet 2018, informé le tribunal du maintien des conclusions de sa requête.

III. Par une requête et des mémoires, enregistrés sous le n°1608944 le 31 octobre 2016, les 19 janvier, 16 mars et 14 décembre 2018, les 9 janvier et 26 novembre 2019, la société SAS Le Soleil de Crécy, représentée par Me Marchais, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) de condamner la commune de Crécy-la-Chapelle à lui verser la somme de 858 787,29 euros en réparation des préjudices causés du fait de la conclusion illégale d'un bail commercial sur son domaine public, du défaut d'information de la situation du bien en zone inondable et du montant excessif du loyer consenti à défaut de ces deux informations, assortie des intérêts légaux ;

2°) de rejeter les demandes reconventionnelles de la commune de Crécy-la-Chapelle ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Crécy-la-Chapelle la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- un premier bail commercial a été conclu pour la location du camping avec une précédente société le 1^{er} mars 1996 pour une durée de neuf ans jusqu'au 28 février 2005, le fonds de commerce comprenant le bail commercial lui a été cédé par acte du 12 mars 2002 pour la somme de 167 699,92 euros, réitéré le même jour par acte authentique avec intervention du bailleur, sans qu'aucune information ne lui soit donnée sur la domanialité publique du camping, elle a ensuite conclu un bail commercial avec la commune le 4 octobre 2007 pour une durée courant du 1^{er} mars 2005 au 28 février 2014 et à nouveau la commune n'a pas fait mention de l'appartenance dudit bien à son domaine public, par un jugement n°1602447 du 2 juin 2016 le tribunal administratif de Melun a jugé que le contrat signé le 4 octobre 2007 n'est pas constitutif d'un bail commercial en ce qu'il doit être regardé comme conclu sur le domaine public de la commune, ce n'est qu'à cette date qu'elle a appris que la commune l'avait induite en

erreur en lui faisant croire qu'elle pouvait conclure un bail commercial frappé de nullité dans la mesure où la conclusion d'un tel bail sur le domaine public est illicite, celui-ci étant alors requalifié en contrat d'occupation du domaine public, la jurisprudence considère que la conclusion d'un contrat nul, au regard de l'illicéité de sa cause, constitue une faute engageant la responsabilité de la commune, la commune ne conteste pas que le jugement susvisé a également relevé l'existence d'une faute tirée de la conclusion par la commune d'un bail commercial sur un terrain qui appartient au domaine public depuis 1984, cette faute est d'autant plus grave et inexcusable que depuis le 12 mars 2002 elle lui a laissé croire qu'elle était propriétaire d'un fonds de commerce qui, en réalité, n'a jamais existé, eu égard aux conventions et pièces produites devant le juge administratif dans l'instance susvisée, la commune ne pouvait ignorer l'appartenance du bien en cause à son domaine public depuis 1984, le caractère intentionnel et réitéré de cette faute est manifeste, elle a ainsi manqué à ses obligations d'informer son cocontractant et de lui délivrer des renseignements exacts, au regard de ces manquements la responsabilité de la commune est engagée pour faute ;

- le fait qu'elle ait soulevé devant le juge judiciaire puis le juge administratif le moyen tiré de l'appartenance du bien au domaine public à l'occasion d'un litige survenu en 2015, soit bien postérieurement à la conclusion du bail, ne peut être constitutif d'une faute exonérant la commune de sa responsabilité, ni révéler qu'elle avait connaissance de l'appartenance du bien au domaine public, si tel n'avait pas été le cas au regard de la gravité des enjeux financiers du fait de l'impossibilité de constituer un fonds de commerce sur le domaine public, elle aurait immédiatement saisi la commune en vue de régulariser la situation qui l'impactait économiquement et était contraire au principe de sécurité des affaires, elle n'avait aucun intérêt à conclure sciemment un bail commercial en sachant que les parcelles appartenaient au domaine public, il lui aurait été plus avantageux de demander à la commune de déclasser le bien pour pouvoir bénéficier d'un bail commercial assorti des garanties que lui confère la réglementation applicable à ces baux plutôt que d'un contrat frappé de nullité, l'appartenance du bien au domaine public ne lui confère aucune garantie supplémentaire dans la mesure où ce type de contrat est précaire et révocable, le non-paiement des loyers, à le supposer avéré, n'a aucun lien avec les préjudices invoqués et notamment les dépenses d'investissement réalisées par elle, et n'est pas de nature à l'exonérer de sa responsabilité, le fait que ces non-paiements soient susceptibles d'entraîner ultérieurement une compensation de créance est totalement inopérant dans un litige portant sur la responsabilité pour faute de la commune en raison de la conclusion d'un bail commercial, d'autant plus que la commune a déjà sollicité le paiement de ces sommes dans le cadre de plusieurs demandes reconventionnelles présentées dans d'autres litiges pendant, s'il était fait droit à chacune de ces demandes en plus de celle tendant à la compensation des créances dans le cadre du présent litige, cela reviendrait à lui faire régler plusieurs fois les mêmes sommes ;

- l'arrêt du Conseil d'Etat « Société des remontées mécaniques les Houches-Saint-Gervais » du 24 novembre 2014 fixe les règles d'indemnisation applicables dans une telle hypothèse, qu'il convient d'appliquer en l'espèce et dont il résulte que l'entreprise a droit à l'indemnisation des dépenses réalisées pour l'acquisition d'un fonds de commerce ainsi que les dépenses d'investissement qu'elle n'aurait normalement pas effectuées si elle avait su ne pas être titulaire d'un bail commercial mais d'une simple autorisation d'occupation du domaine public, si la commune lui avait communiquée l'exacte situation juridique du camping elle n'aurait jamais acquis ce fonds de commerce ni accepté une cession de droit au bail et le renouvellement de son bail commercial, par ailleurs, depuis 14 ans elle a exposé des dépenses dans la seule et unique perspective d'une exploitation dans le cadre d'un bail commercial qui, en réalité, est frappé de nullité, dans ces conditions elle est fondée à demander la condamnation de la commune à lui verser la somme de 309 440,01 euros, dont 167 699,92 euros au titre de l'acquisition de son fonds de commerce, dont font partie les biens mobiliers, et 141 740,09 euros au titre des immobilisations corporelles après amortissement à la date du jugement susvisé et selon arrêté comptable ;

- dans la mesure où le bien immobilier est situé pour partie en zone inondable, le bail aurait dû comporter une annexe relative à l'état des risques naturels et technologiques dès lors que depuis le 1^{er} juin 2006 une telle information est obligatoire en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, en l'absence de disposition prévoyant que l'application de cet article serait limitée aux contrats de droit privé régis par la loi du 6 juillet 1989, il doit également s'appliquer aux conventions d'occupation du domaine public et aux baux commerciaux, le risque éventuel étant identique quelle que soit la nature juridique du titre d'occupation ou le domaine occupé, depuis le 15 juillet 2010 le texte de cet article prévoit expressément son application aux baux commerciaux, il en résulte que l'obligation d'information est demeurée inchangée depuis quinze ans, c'est au vendeur ou au bailleur qu'incombe l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire et la charge de la preuve, à supposer que ces dispositions ne soient pas applicables, la commune était tenue d'informer son cocontractant sur les éléments essentiels du contrat incluant le fait que le terrain soit situé en zone inondable, la commune, en sa qualité de propriétaire a ainsi omis de l'informer des risques naturels d'inondation induits par la présence du Grand Morin alors que le camping est répertorié en grande partie en zone marron, ce qui correspond à un aléa fort hors grand écoulement dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée du Grand Morin, approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006 et ce, peu importe que le PPRI soit un acte réglementaire, comme en atteste les inondations de juin 2016 qui l'ont contrainte à faire évacuer le camping et ont eu des conséquences graves sur son chiffre d'affaires, elle est donc fondée, à défaut d'une telle information le jour de la conclusion du contrat, et compte tenu du risque, à demander à ce que le prix de location ne corresponde pas aux prix du marché et fasse l'objet d'une réfaction, la révision de prix demandée s'élève à 50 % du loyer annuel, soit 52 076,82 euros dans la limite des règles de la prescription quadriennale, soit la somme totale de 208 307,28 euros à mettre à la charge de la commune ;

- elle est également fondée à demander réparation du préjudice financier subi à raison du loyer consenti en raison de l'absence de l'intégralité des informations sur l'appartenance du bien au domaine public et la situation du camping en zone inondable, il convient de fixer le montant du loyer réellement exigible à 90 000 euros par an comme proposé par l'ancien maire de la commune au lieu des 130 880 euros dont elle est redevable depuis 2009, soit un trop perçu annuel de 38 880 euros sur huit ans, aucune redevance n'ayant été perçue en 2017 en raison des inondations, son préjudice doit ainsi être fixé à la somme de 311 040 euros ;

- elle est également fondée à demander le versement de la somme de 30 000 euros en réparation de son préjudice moral du fait du caractère délibéré et réitéré du comportement de la commune qui lui a dissimulé la situation juridique du camping ;

- les demandes reconventionnelles de la commune tendant au paiement des redevances dues pour les années 2016 à 2018 sont irrecevables dès lors qu'elles concernent un litige distinct et alors même qu'elle a déjà émis des titres exécutoires pour réclamer les mêmes sommes, dont la légalité a été contestée devant le juge administratif dans le cadre d'instances contentieuses en cours, à titre subsidiaire, le montant du loyer indiqué dans la convention ne pourra être pris en compte dès lors qu'il est manifestement excessif au regard des ratios du secteur d'activité dont il ressort que la valeur d'un loyer ne peut excéder 10% du chiffre d'affaires alors que loyer actuellement appliqué est de l'ordre de 15%, l'avis de la direction générale des finances publiques (DGFIP) de 2015 sur lequel se fonde la commune et estimant le montant du loyer à 130 000 euros par an n'a qu'une durée de validité d'un an alors que cette dernière a elle-même reconnu que cette estimation était plutôt élevée, la commune avait envisagé en 2011 une renégociation du loyer à hauteur de 90 000 euros par an, ce loyer est par ailleurs fixé sans considération des nombreux investissements qu'elle a réalisés, comme en atteste l'état comptable qu'elle produit comportant un montant d'investissements de 1 893 885 euros et 452 185 euros pour l'entretien du terrain, en 2016 elle a subi une grave inondation rendant le terrain totalement

inexploitable et entraînant une perte d'exploitation substantielle de sorte qu'aucun loyer ne peut être demandé pour cette période ;

- la demande reconventionnelle tendant à son expulsion du domaine public est irrecevable dès lorsqu'elle ne relève pas de l'office du juge du contrat, lequel peut simplement allouer des indemnités, il lui était loisible de mettre en œuvre la procédure d'expulsion de son domaine public depuis le jugement du tribunal administratif de Melun n°1602447 du 2 juin 2016 reconnaissant l'affectation du terrain en cause au domaine public de la commune alors qu'en s'abstenant de le faire elle a été négligente dans la mise en œuvre de ses pouvoirs de police de gestion du domaine public.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 3 mars 2017, les 28 février et 18 décembre 2018 et les 25 janvier et 9 décembre 2019, la commune de Crécy-la-Chapelle, représentée par le cabinet Adden Avocats conclut, dans le dernier état de ses écritures, au rejet de la requête, à titre reconventionnel, à la condamnation de la société SAS Le Soleil de Crécy au versement de la somme de 523 312,52 euros au titre de la redevance ou de l'indemnité d'occupation du domaine public pour les années 2016 à 2019, somme à parfaire, assorties des intérêts au taux légal à partir de sa date d'exigibilité, avec capitalisation annuelle à compter du 18 décembre 2018, à ce qu'il soit enjoint à la société requérante de libérer le terrain en cause, au besoin avec le concours de la force publique, dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, et à ce que soit mise à la charge de la société SAS Le Soleil de Crécy la somme de 12 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- si la conclusion d'un bail commercial sur le domaine public est susceptible d'engager la responsabilité d'une personne publique c'est sous réserve des propres fautes commises par le cocontractant, en l'espèce, le comportement de la requérante alliant mauvaise foi et incurie grave entraîneront le rejet de ses demandes, elle ne peut soutenir avoir été induite en erreur par la commune qui a constamment soutenu que le bail avait été conclu sur son domaine privé et a, en conséquence, saisi le juge judiciaire pour faire valoir ses droits alors que la requérante est elle-même venue soutenir devant ledit juge que les terrains en cause relevaient du domaine public et que, par suite, le bail était irrégulier, comme elle l'a fait également devant le juge administratif saisi d'une question préjudicielle sur ce point, la requérante connaissait les lieux et leur historique depuis au moins 2001 et était nécessairement informée d'une telle éventualité de sorte que son argumentation révèle sa mauvaise foi et ne peut ouvrir droit à indemnisation, elle reste par ailleurs redevable au 19 août 2015 de la somme de 378 110,81 euros au titre de son occupation ce qui constitue également une faute la privant de tout droit à indemnisation, d'autant que cette somme est à parfaire dans la mesure où elle occupe toujours à ce jour le terrain en cause en dépit de la fin du contrat et de la mise en demeure qui lui a été adressée de quitter les lieux justifiant le paiement d'une indemnité d'occupation ;

- la requérante ne justifie d'aucun préjudice tiré de ce qu'elle ne serait pas titulaire d'un bail commercial alors que si tel avait été le cas les nombreux incidents de paiement des loyers auraient entraîné l'acquisition de la clause résolutoire du bail et son non renouvellement sans paiement de l'indemnité d'éviction, le fait qu'elle occupe en réalité le domaine public ne saurait lui octroyer plus de droit que s'il avait été titulaire d'un bail commercial ;

- dès lors qu'il ne s'agit pas d'indemniser les conséquences d'une fin anticipée du contrat, la requérante ne saurait solliciter l'indemnisation des immobilisations non amorties liées à l'exploitation du commerce et qui n'ont pas été exposées dans la perspective d'une exploitation dans le cadre d'un bail commercial, comme l'a jugé le Conseil d'Etat dans son arrêt « Société des remontées mécaniques les Houches-Saint-Gervais » du 24 novembre 2014, de même le principe de l'absence d'indemnisation des investissements immobiliers non amortis lorsque le contrat

portant occupation du domaine public est arrivé à terme est rappelé à l'article L. 1311-7 du code général des collectivités territoriales (CGCT), en tout état de cause la requérante n'apporte pas la preuve de la réalité desdites immobilisations sur la base du seul tableau d'amortissement produit, sans facture à l'appui, alors que la charge de la preuve lui incombe, ce tableau inclut des biens de nature mobilière qui ne sauraient être indemnisés, enfin elle n'est pas fondée à réclamer l'indemnisation de la valeur non amortie de bien acquis antérieurement à l'acquisition du fonds de commerce le 12 mars 2002 et/ou la signature du bail le 4 octobre 2007 à raison de l'illégalité de ce dernier, pas plus que les investissements réalisés postérieurement à l'échéance du bail le 28 février 2014 ;

- la jurisprudence dont la requérante se prévaut pour solliciter l'indemnisation de l'acquisition du fonds de commerce est inapplicable en l'espèce dès lors qu'elle concerne l'hypothèse d'une indemnisation pour rupture anticipée d'un contrat, le Conseil d'Etat a également jugé dans un arrêt du 6 décembre 1985 « Mlle A... » que la personne qui n'a jamais été légalement titulaire d'un bail commercial n'est pas fondée à demander une indemnité d'un montant égal à la valeur de son fonds de commerce, en tout état de cause la requérante ne peut soutenir qu'elle a été induite en erreur par la commune pour les motifs susvisés et n'établit pas qu'elle aurait renoncé à cette acquisition ou sollicité une réduction du prix si tel avait été le cas, et pour cause, l'acquisition de ce fonds de commerce et ses conditions d'exécution lui ont été imposées dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire de la société qui le lui a cédé, par l'ordonnance du 15 septembre 2000 fixant le montant d'acquisition des actifs corporels et incorporels du fonds de commerce, elle n'établit pas non plus avoir effectivement versé la somme correspondant à cette acquisition et partant la réalité de son préjudice ;

- ce n'est qu'à la suite de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 que les baux commerciaux ont été soumis aux obligations fixées par l'article L. 125-5 du code de l'environnement, ces dispositions, dans leur version applicables à la date de signature du contrat en 2007, visaient uniquement les contrats de location d'habitation et n'étaient donc pas applicables aux baux commerciaux ou aux contrats d'occupation du domaine public, dès lors qu'une convention d'occupation du domaine public, de par son caractère précaire, ne peut être qualifiée de bail, les dispositions relatives aux baux sont inopérantes à son égard, la requérante connaissait le terrain depuis 2001 et ne peut soutenir qu'elle n'a pas été informée des contraintes d'exploitations au jour de la signature du contrat en 2007, elle avait nécessairement connaissance du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 10 novembre 2006 s'agissant d'un acte réglementaire publié, à supposer que les dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'appliquent aux contrats d'occupation du domaine public, elle n'apporte aucun justificatif à l'appui de sa demande de réduction du montant du loyer à hauteur de 50% alors que l'avis de la DGFIP a estimé la valeur locative du terrain à 130 000 euros par an en 2015 soit au niveau du loyer actuel ;

- la requérante n'établit pas la réalité de son préjudice moral qui ne repose sur aucun justificatif et dont le montant est démesuré ;

- ses demandes reconventionnelles indemnitaires et tendant à l'expulsion de la requérante sont recevables dès lors que le litige relève du plein contentieux et qu'elles sont en lien avec le litige principal relatif aux conditions dans lesquelles l'occupation du domaine public a été autorisée et a pris fin ;

- elle est fondée, dès lors que le litige s'inscrit dans le cadre contractuel et du fait que la société requérante occupe toujours le domaine public de la commune, à demander, à titre reconventionnel, directement au tribunal de condamner la requérante à lui verser une redevance, ou à défaut, une indemnité pour l'occupation du terrain en cause à hauteur de 130 828,13 euros par an à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 31 décembre 2019, soit un total de 523 312,52 euros, somme à parfaire dans la mesure où l'occupation se poursuit jusqu'à ce jour alors qu'elle occupe ce terrain sans droit ni titre depuis le 28 février 2014, date du terme de son bail, tout occupant du domaine public, qu'il bénéficie d'un titre régulier ou non, est tenu de

verser une redevance ou indemnité d'occupation, l'exception contractuelle au privilège du préalable est regardée de manière large par la jurisprudence puisqu'elle s'applique également dans l'hypothèse où il s'agit d'obtenir une condamnation au versement d'une indemnité de l'occupant poursuivant son occupation alors que son titre est arrivé à son terme, par ailleurs, lorsque le juge annule ou écarte l'application d'un contrat du fait de son irrégularité, les parties peuvent poursuivre dans la même instance le contentieux sur un fondement extracontractuel ;

- la redevance doit être calculée non seulement en fonction de la valeur locative qui a été estimée par la DGFIP à 130 000 euros par an en 2015, mais aussi en fonction de l'avantage spécifique procuré par cette jouissance privative du domaine public, à cet égard, en application de la délibération du 28 janvier 2016 il y a lieu de prendre en considération une redevance de 12 euros le mètre carré par an, soit 146 724 euros par an, la requérante n'établit pas la réalité des investissements dont elle se prévaut, comme le confirme le tableau d'amortissement au 1^{er} janvier 2016 faisant état d'une valeur nette comptable de seulement 141 740,09 euros et dont il ressort que chaque bien et investissement y figurant est complètement amorti à ce jour, cette circonstance est à mettre en perspective avec le fait qu'elle n'a pas réglé les redevances d'occupation pour les années 2010, 2012, et depuis 2014, le montant de la redevance prévue dans le contrat et ses modalités de révision étant parfaitement connue de la requérante, il lui appartenait de calibrer ses investissements au regard de celle-ci sauf à commettre une faute de gestion, elle n'est, dès lors, pas fondée à faire peser sur la commune le risque économique et commercial de son exploitation et ses choix hasardeux de gestion qui l'ont conduit, à sa seule initiative, à entreprendre des investissements qu'elle n'était pas en mesure d'assumer, en se fondant sur un de ses propres courriers du 21 février 2013, la requérante n'établit pas que la commune aurait fixé le montant de la redevance à 90 000 euros par an ni qu'elle aurait considéré que le montant annuel de 130 828,13 euros était manifestement excessif, les niveaux de redevance ou indemnité estimés par la requérante sont nettement en-deçà du ratio loyer/chiffre d'affaires d'environ 10 % qu'elle invoque puisqu'il se situerait entre 3,99 % et 5,99 % pour l'année 2008 ou entre 4,7 % et 7,1 % pour l'année 2014, en tout état de cause, le fait que la redevance constituerait plus de 10 % de son chiffre d'affaires alors que celui-ci dépend de qualité d'exploitation du camping qui ne relève pas de la responsabilité de la commune, ne saurait révéler son caractère excessif, la comparaison avec les redevances versées par des preneurs de baux emphytéotiques administratifs est inopérante dans la mesure où la nature et le régime juridique de l'occupation, et par suite, l'équilibre économique du contrat, différent du cas d'espèce, le montant de la redevance ou indemnité d'occupation demandé est donc parfaitement justifié ;

- dès lors que le litige relève du plein contentieux, elle est fondée à demander à ce que ces sommes soient assorties des intérêts au taux légal à partir de leur date d'exigibilité avec capitalisation annuelle à la date d'enregistrement du mémoire en défense n°3, le 18 décembre 2018 ;

- selon une jurisprudence constante l'occupation du domaine public sans droit ni titre entraîne automatiquement l'expulsion de l'occupant sous astreinte, en l'espèce la requérante occupe le domaine public sans droit ni titre depuis le 28 février 2014 et n'a pas donné suite aux nombreuses mises en demeure qui lui ont été adressées en ce sens, elle est donc fondée à demander au tribunal d'enjoindre à la requérante de libérer le terrain en cause dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Invitée le 6 juin 2018 à confirmer le maintien de sa requête, en application des dispositions de l'article R. 612-5-1 du code de justice administrative, la société SAS Le Soleil de Crécy a par un courrier, enregistré le 7 juillet 2018, informé le tribunal du maintien des conclusions de sa requête.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code général de la propriété des personnes publiques ;
- le code de commerce ;
- le code de l'environnement ;
- le code civil ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Vosgien, rapporteure,
- les conclusions de Mme Fullana, rapporteure publique,
- et les observations de Me Ouadah-Benghalia, substituant Me Marchais, représentant la société SAS Le Soleil de Crécy, et de Me Givord, représentant la commune de Crécy-la-Chapelle.

Une note en délibéré, présentée pour la société SAS Le Soleil de Crécy dans chacune des dix affaires susvisées, a été enregistrée le 3 février 2020.

Considérant ce qui suit :

1. Par un acte du 4 octobre 2007, la commune de Crécy-la-Chapelle a donné à bail à la société SAS Le Soleil de Crécy un terrain à usage de camping sis au lieudit « Pré Saint Jean » route de Serbonne à Crécy-la-Chapelle, pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} mars 2005, moyennant un loyer annuel de 104 153,64 euros, révisé annuellement jusqu'au montant de 130 828,13 euros à partir de 2010. Par huit requêtes enregistrées sous les n°1600918, 1603499, 1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593, la société SAS Le Soleil de Crécy doit être regardée comme demandant de déclarer inexistantes et d'annuler les titres de recettes émis par la commune de Crécy-la-Chapelle en vue du recouvrement des loyers de ce terrain pour les années 2010 et 2012, les trois derniers trimestres de l'année 2014 et l'année 2015, sur la base desquels la trésorerie de Magny-le-Hongre lui a délivré les oppositions à tiers détenteur (OTD) du 3 décembre 2015 pour un montant de 98 121,09 euros, du 25 février 2016 pour un montant de 117 029,03 euros, du 23 mars 2016 pour des montants de 268 801,06 euros et 32 707,03 euros, du 8 avril 2016 pour un montant de 321 857,87 euros, du 19 mai 2016 pour un montant de 204 801,44 euros, et des 4 et 18 juillet 2016 pour un même montant de 296 416,92 euros, et de la décharger des sommes visées par ces OTD et les titres dont elles procèdent. A titre reconventionnel, la commune de Crécy-la-Chapelle sollicite la condamnation de la société requérante au versement des sommes de 98 121,09 euros, 112 959,08 euros, 263 709,89 euros, 32 707,03 euros, 312 696,76 euros, 199 937,68 euros et 296 416,93 euros au titre des redevances ou des indemnités d'occupation du domaine public pour les périodes visées dans chaque OTD et 523 312,52 euros au titre de la redevance ou de l'indemnité d'occupation du domaine public due pour les années 2016 à 2019, somme à parfaire, et à ce qu'il soit enjoint à la société requérante de libérer le terrain en cause dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

2. Par sa requête enregistrée sous le n°1608943, la société SAS Le Soleil de Crécy demande de condamner la commune de Crécy-la-Chapelle à lui verser les sommes de 114 024,43 euros en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi du fait de trop-perçus sur le montant des loyers du terrain en cause depuis le 2^{ème} trimestre de l'année 2011, 30 000 euros en réparation de son préjudice moral et 858 787,29 euros en réparation du préjudice causé du fait de la conclusion illégale d'un bail commercial sur son domaine public et du défaut d'information de la situation du bien dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles. La commune sollicite, à titre reconventionnel, que la société requérante lui verse la somme de 523 312,52 euros au titre de la redevance ou de l'indemnité d'occupation du domaine public due pour les années 2016 à 2019, somme à parfaire, et à ce qu'il lui soit enjoint de libérer le terrain en cause dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard. Par sa requête, enregistrée sous le n°1608944, la société SAS Le Soleil de Crécy demande de condamner la commune de Crécy-la-Chapelle à lui verser la somme de 858 787,29 euros en réparation du préjudice causé du fait de la conclusion illégale d'un bail commercial sur son domaine public et du défaut d'information de la situation du bien dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles. La commune sollicite, à titre reconventionnel, que la société requérante lui verse la somme de 523 312,52 euros au titre de la redevance ou de l'indemnité d'occupation du domaine public due pour les années 2016 à 2019, somme à parfaire, et à ce qu'il lui soit enjoint de libérer le terrain en cause dans un délai d'un mois à compter de la date de notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Sur les conclusions relatives aux oppositions à tiers détenteur :

3. Aux termes de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales : *« (...) 1° En l'absence de contestation, le titre de recettes individuel ou collectif émis par la collectivité territoriale ou l'établissement public local permet l'exécution forcée d'office contre le débiteur. / Toutefois, l'introduction devant une juridiction de l'instance ayant pour objet de contester le bien-fondé d'une créance assise et liquidée par une collectivité territoriale ou un établissement public local suspend la force exécutoire du titre. (...) / 2° L'action dont dispose le débiteur d'une créance assise et liquidée par une collectivité territoriale ou un établissement public local pour contester directement devant la juridiction compétente le bien-fondé de ladite créance se prescrit dans le délai de deux mois suivant la réception du titre exécutoire ou, à défaut, du premier acte procédant de ce titre ou de la notification d'un acte de poursuite. / L'action dont dispose le débiteur de la créance visée à l'alinéa précédent pour contester directement devant le juge de l'exécution mentionné aux articles L. 213-5 et L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire la régularité formelle de l'acte de poursuite diligenté à son encontre se prescrit dans le délai de deux mois suivant la notification de l'acte contesté (...) »*. Il résulte de ces dispositions que les recours administratifs et contentieux formés contre un titre exécutoire émis pour assurer le recouvrement forcé d'une somme due à une collectivité territoriale suspendent l'exigibilité de la créance. Il s'ensuit que l'intervention d'un tel recours frappe de caducité les actes de poursuite qui ont pu être, le cas échéant, préalablement délivrés.

4. Il résulte de l'instruction que les conclusions formées en cours d'instance dans les affaires n°1600918, 1603499, 1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593, par la société SAS Le Soleil de Crécy contre les titres exécutoires émis par le maire de la commune de Crécy-la-Chapelle sur la base desquels la trésorerie de Magny-le-Hongre a délivré à cette société des oppositions à tiers détenteur des 3 décembre 2015, 25 février, 23 mars, 8 avril, 19 mai, 4 et 18 juillet 2016 ont suspendu l'exigibilité des créances qui lui étaient réclamées et frappé de caducité les oppositions à tiers détenteur émises préalablement. Dès lors, ses

conclusions dirigées contre les oppositions à tiers détenteur dans chacune des affaires susvisées, ont perdu leur objet en cours d'instance et il n'y a plus lieu d'y statuer.

Sur les conclusions relatives aux titres de recettes :

En ce qui concerne l'inexistence des titres de recettes :

5. La société requérante conteste l'existence matérielle des titres exécutoires émis par la commune pour recouvrer les loyers dus au titre des années 2010 et 2012, des trois derniers trimestres de l'année 2014 et de l'année 2015 en l'absence de production des exemplaires originaux de ces titres, de la preuve de leur émission et de leur notification. Toutefois, la commune produit en défense une copie de chaque titre contesté comportant le montant des sommes réclamées et les périodes de location concernées, ainsi que les bordereaux de titres dûment signés, dont rien n'indique au dossier qu'ils ne seraient pas authentiques. La seule circonstance que ces titres n'auraient pas été notifiés à la société requérante est sans incidence sur leur légalité. Dans ces conditions, et en l'absence de tout autre élément, la société SAS Le Soleil de Crécy n'est pas fondée à soutenir que ces titres de recettes devraient être déclarés nuls et de nul effet et ses conclusions tendant à cette fin dans les affaires n°1600918, 1603499, 1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593 doivent être rejetées.

En ce qui concerne l'annulation des titres et la décharge des sommes dues au titre des loyers :

6. Il résulte de l'instruction que les différents titres concernant les loyers des années 2010 et 2012, les trois derniers trimestres de l'année 2014 et l'année 2015, ont été émis sur le fondement du contrat conclu entre les parties le 4 octobre 2007 pour l'occupation du terrain à usage de camping susvisé dont ils reprennent le montant du loyer annuel révisé à hauteur de 130 828,13 euros depuis 2010.

7. D'une part, il n'est pas contesté que ce contrat conclu pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} mars 2005 est arrivé à échéance le 28 février 2014. Dans ces conditions, les titres émis en vue de recouvrer les loyers dus en exécution de ce contrat pour les périodes postérieures à son échéance, à savoir les trois derniers trimestres de l'année 2014 et l'année 2015, sont illégaux et doivent être annulés.

8. D'autre part, aux termes de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques : « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.* ». Indépendamment de la qualification donnée par les parties à une convention par laquelle une personne publique confère à une personne privée le droit d'occuper un bien dont elle est propriétaire, l'appartenance au domaine public d'un tel bien était, avant la date d'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques, sauf si ce bien était directement affecté à l'usage du public, subordonnée à la double condition que le bien ait été affecté au service public et spécialement aménagé en vue du service public auquel il était destiné. En l'absence de toute disposition en ce sens, l'entrée en vigueur de ce code n'a pu, par elle-même, avoir pour effet d'entraîner le déclassement de dépendances qui appartenaient antérieurement au domaine public et qui, depuis le 1er juillet 2006, ne rempliraient plus les conditions désormais fixées par son article L. 2111-1. Lorsqu'une partie à un contrat administratif soumet au juge un litige relatif à l'exécution du contrat qui les lie, il incombe en

principe à celui-ci, eu égard à l'exigence de loyauté des relations contractuelles, de faire application du contrat. Toutefois, dans le cas seulement où il constate une irrégularité invoquée par une partie ou relevée d'office par lui, tenant au caractère illicite du contenu du contrat ou à un vice d'une particulière gravité relatif notamment aux conditions dans lesquelles les parties ont donné leur consentement, il doit écarter le contrat et ne peut régler le litige sur le terrain contractuel.

9. Il résulte de l'instruction, et notamment des motifs d'un jugement du présent tribunal n°1602447 du 2 juin 2016, que la commune de Crécy-la-Chapelle a conclu une convention d'études relative à l'aménagement d'une base de plein air avec la société requérante pour l'équipement de la Seine-et-Marne le 17 février 1977, elle a ensuite signé avec cette même société une convention pour la réalisation d'un camping-caravaning le 24 novembre 1978, dont elle a confié en 1980 la gestion au Touring club France, par une convention qui prévoit à l'article 1^{er} que l'établissement sera exploité dans l'intérêt de la collectivité locale et dans un but d'intérêt public, et à l'article 2, que c'est le bailleur qui effectue les travaux pour équiper le terrain. Par une convention datée du 29 février 1984, la commune a ensuite confié à la SARL Les Campéoles la gestion de ce camping par une convention dont l'article 1^{er} rappelle que c'est la commune qui a construit et aménagé ce camping, stipule qu'aucun commerce, même annexe, ne pourra être exercé dans l'enceinte du camping, l'article 5 précise que la société exploitante s'engage à communiquer à la commune les documents relatifs aux recettes et que les représentants de la commune pourront à tout moment procéder à toutes vérifications et contrôles sur la perception et la comptabilisation de celles-ci, l'article 6 prévoit que la commune fixe les droits et redevances perçus, l'article 9 précise que les locaux, installations et agencements ne pourront faire l'objet d'aucune modification sans accord préalable de la commune, l'article 10 prévoit que l'autorisation de la commune est nécessaire pour toute manifestation qui n'entrerait pas dans le cadre normal de l'exploitation d'un camping et enfin l'article 15 prévoit que la société doit faire respecter le règlement intérieur établi précédemment. Il résulte de l'ensemble de ces éléments et, notamment, des stipulations de la convention du 29 février 1984 caractérisant le contrôle de la commune sur l'activité du camping, dont elle a construit et aménagé les installations, que la commune a eu la volonté d'affecter cette activité au service public de développement économique et touristique. Par suite, le terrain en cause, qui a fait l'objet d'un aménagement spécial, a été incorporé au domaine public de la commune de Crécy-la-Chapelle au plus tard en 1984 et faute de déclassement, cette affectation n'a pas été remise en cause depuis. Dans ces conditions, et en l'absence de tout autre élément, le terrain à usage de camping situé au lieudit « Pré Saint Jean » appartient au domaine public de la commune de Crécy-la-Chapelle, ce qui n'est d'ailleurs plus contesté par les parties dans le cadre des présentes instances.

10. Le contrat conclu le 4 octobre 2007 pour la location du terrain de camping renvoie expressément dans ses conditions communes à différentes dispositions législatives applicables aux baux commerciaux, en particulier pour les modalités du droit à congé du bailleur qui s'exercent à l'issue de chaque période triennale conformément aux articles L. 145-18, 21 et 24 du code de commerce. Il résulte de ces dispositions que la faculté pour la commune de résilier le contrat est strictement limitée aux cas d'une construction ou reconstruction de l'immeuble existant, de la surélévation de l'immeuble ou de l'exécution de travaux dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et ouvre droit à une indemnité d'éviction pour le locataire, incluant la valeur marchande du fonds de commerce augmentée des frais de déménagement, de réinstallation, et des droits de mutation liés à l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. De telles stipulations qui limitent nécessairement l'exercice par la commune de son pouvoir de résiliation unilatérale du contrat pour un motif d'intérêt général, et impliquent une indemnisation systématique du cocontractant au-delà des seuls préjudices directs et certains

résultant de la résiliation anticipée du contrat, incluant la perte des bénéfices et les dépenses exposées, pour lesquels la jurisprudence admet une possibilité d'indemnisation, sont illicites.

11. Le contrat en litige prévoit également une clause de déspécialisation par référence à la législation applicable aux baux commerciaux. Il précise ainsi que le bien loué devra servir exclusivement à l'usage de camping-caravaning sous réserve de la possibilité pour le locataire de demander l'adjonction d'activités connexes, complémentaires ou différentes de celles prévues au contrat initial en application des dispositions de l'article L. 145-47 du code de commerce, dont il résulte que le défaut de réponse de la commune sur une telle demande dans les deux mois qui lui sont impartis, vaut déchéance, et par conséquent, renonciation à toute contestation sur les activités en cause. Eu égard au caractère précaire et révocable des autorisations d'occupation du domaine public, de telles stipulations sont incompatibles avec les principes de la domanialité publique et sont, dès lors, également, illicites. Il résulte de l'instruction que ces clauses ont eu un caractère déterminant dans la conclusion du contrat et qu'elles sont, ainsi, indivisibles de ses autres stipulations. Par suite, la société SAS Le Soleil de Crécy est fondée à soutenir que les titres contestés émis pour le recouvrement des loyers du camping pour les années 2010 et 2012 sur le fondement du contrat du 4 octobre 2007, dont le contenu est illicite, doivent être annulés et il y a lieu, dès lors, de faire droit à ses conclusions tendant à cette fin ainsi qu'à celles tendant à la décharge des sommes visés dans ces titres dans les affaires n°1600918, 1603499, 1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593.

Sur les conclusions indemnitaires :

12. En raison du caractère précaire et personnel des titres d'occupation du domaine public et des droits qui sont garantis au titulaire d'un bail commercial, un tel bail ne saurait être conclu sur le domaine public. Lorsque l'autorité gestionnaire du domaine public conclut un « bail commercial » pour l'exploitation d'un bien sur le domaine public ou laisse croire à l'exploitant de ce bien qu'il bénéficie des garanties prévues par la législation sur les baux commerciaux, elle commet une faute de nature à engager sa responsabilité. Cet exploitant peut alors prétendre, sous réserve, le cas échéant, de ses propres fautes, à être indemnisé de l'ensemble des dépenses dont il justifie qu'elles n'ont été exposées que dans la perspective d'une exploitation dans le cadre d'un bail commercial ainsi que des préjudices commerciaux et, le cas échéant, financiers qui résultent directement de la faute qu'a commise l'autorité gestionnaire du domaine public en l'induisant en erreur sur l'étendue de ses droits. Si, en outre, l'autorité gestionnaire du domaine met fin avant son terme au bail commercial illégalement conclu en l'absence de toute faute de l'exploitant, celui-ci doit être regardé, pour l'indemnisation des préjudices qu'il invoque, comme ayant été titulaire d'un contrat portant autorisation d'occupation du domaine public pour la durée du bail conclu. Il est par suite en droit, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle n'y fait obstacle et sous réserve qu'il n'en résulte aucune double indemnisation, d'obtenir réparation du préjudice direct et certain résultant de la résiliation unilatérale d'une telle convention avant son terme, tel que la perte des bénéfices découlant d'une occupation conforme aux exigences de la protection du domaine public et les dépenses exposées pour l'occupation normale du domaine, qui auraient dû être couvertes au terme de cette occupation.

13. Il résulte de ce qui a été dit aux points 9 à 11 que la commune de Crécy-la-Chapelle a conclu le 4 octobre 2007 avec la société SAS Le Soleil de Crécy un contrat qui, eu égard à son contenu, doit être regardé comme un bail commercial conclu pour l'exploitation d'un bien sur son domaine public. Ce faisant, la commune a commis une faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard de la société requérante, sous réserve, le cas échéant, de ses propres fautes. Tout d'abord, la commune, en sa qualité d'autorité gestionnaire du domaine public, ne

peut sérieusement se voir exonérée de sa responsabilité au motif qu'elle ignorait l'appartenance du bien à son domaine public lors de la conclusion du contrat en 2007, et ce, alors même qu'une question préjudicielle sur ce point a été soulevée devant le juge judiciaire en 2015 et a donné lieu au jugement susvisé du présent tribunal du 2 juin 2016. Par ailleurs, la commune fait valoir que la société requérante elle-même était informée de l'appartenance du bien au domaine public depuis 2001. Toutefois, s'il résulte de l'instruction, ainsi qu'il a été dit au point 9, que la requérante a conclu avec la commune une convention d'études relative à l'aménagement d'une base de plein air le 17 février 1977 et une convention pour la réalisation d'un camping-caravaning le 24 novembre 1978, il n'est pas établi, en l'absence de production de ces documents qu'ils auraient fait mention d'une telle appartenance du bien au domaine public, mention qui ne ressort pas davantage des termes de l'acte de rachat par la société requérante du fonds de commerce appartenant au précédent exploitant du camping le 12 mars 2002, ni du contrat conclu avec la commune le 4 octobre 2007, dont la présentation et le contenu l'assimilait sans ambiguïté à un bail commercial. De même, la seule circonstance que la société SAS Le Soleil de Crécy ait soulevé une exception d'incompétence au motif de l'appartenance du bien au domaine public dans le cadre du litige susvisé l'opposant à la commune devant le juge judiciaire en 2015 et ayant donné à la saisine par voie de question préjudicielle du présent tribunal, ne suffit pas à établir qu'elle aurait eu connaissance d'une telle appartenance du bien au domaine public de la commune préalablement ou au moment de la conclusion du contrat en 2007. Enfin, la défaillance de la requérante à régler les loyers dus en exécution de ce contrat, et son occupation sans titre du terrain depuis l'échéance de celui-ci en février 2014, sont sans lien avec la faute commise par la commune du fait de la conclusion illégale d'un bail commercial sur son domaine public et ne sont, dès lors, pas de nature à pouvoir exonérer cette dernière de sa responsabilité à ce titre.

14. Il résulte de l'instruction que la requérante a racheté le 12 mars 2002 le fonds de commerce appartenant au précédent exploitant du camping à hauteur de 167 699,92 euros. Toutefois, cet acte se borne à faire référence au rachat du droit au bail existant avec la commune et au renouvellement de ce bail à son échéance, sans faire mention de ce que ce dernier ou le nouveau contrat à conclure à son échéance aurait le caractère d'un bail commercial ou comporterait les garanties prévues par la législation des baux commerciaux. Dans ces conditions, la requérante n'établit pas que l'acquisition de ce fonds de commerce en 2002, soit cinq ans avant la conclusion illégale par la commune du bail commercial sur son domaine public en 2007, résulterait directement de cette faute ni que cette dépense n'aurait été exposée que dans la perspective d'une exploitation dans le cadre d'un bail commercial. Il y a lieu, dès lors, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense dans l'affaire n°1608943, de rejeter sa demande tendant au remboursement du prix d'acquisition de ce fonds de commerce.

15. La société SAS Le Soleil de Crécy sollicite également le versement d'une somme de 141 740,09 euros au titre de la valeur des immobilisations corporelles après amortissement à la date du jugement du 2 juin 2016. Elle produit un arrêté comptable dont il ressort que la somme réclamée à hauteur de 141 740,09 euros correspond en réalité à la valeur résiduelle des immobilisations corporelles non amorties. Or, si l'exploitant peut prétendre au remboursement des immobilisations non amorties à la date de la résiliation anticipée de son contrat en réparation du préjudice que lui a causé cette mesure, ainsi qu'il a été dit au point 12, ce n'est pas le cas en l'espèce dès lors que le contrat en litige est arrivé à échéance le 28 février 2014 sans que la commune ne décide de sa résiliation de manière anticipée. Il y a lieu, par conséquent, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense dans l'affaire n°1608943, de rejeter également la demande de la société requérante tendant au versement de cette somme.

16. Si la requérante soutient qu'elle a subi un préjudice moral, elle n'établit pas la réalité de son préjudice ni même la faute ainsi alléguée résultant d'une volonté délibérée et réitérée de la commune de lui dissimuler l'appartenance du bien au domaine public. Il y a lieu, par suite, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense dans l'affaire n°1608943, de rejeter ses conclusions tendant au versement de la somme de 30 000 euros à ce titre.

17. La société SAS Le Soleil de Crécy fait ensuite valoir qu'elle est fondée à réclamer une réfaction de 50 % du montant du loyer annuel fixé dans le bail conclu le 4 octobre 2007 dans la limite de la prescription quadriennale, soit une somme de 208 307,28 euros au titre du préjudice subi du fait d'un défaut d'information par la commune sur la situation du camping en zone inondable.

18. Aux termes de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, dans sa version applicable à la date de conclusion du contrat en litige : *« I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. / A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. / (...) / II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 / (...) / V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. ».*

19. L'obligation d'annexer l'état des risques naturels et technologiques à tout contrat de location d'un immeuble, telle que prévue par ces dispositions ne visaient alors que les baux d'habitation régis par la loi du 6 juillet 1989, dont ne font partie ni les baux commerciaux ni les autorisations d'occupation du domaine public. Si cette obligation a ensuite été étendue aux baux commerciaux en 2010, ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur postérieurement à la date de conclusion du contrat en litige, lui sont inopposables. Enfin, s'il résulte des principes énoncés au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, une obligation générale incombant à tout bailleur d'informer le locataire d'un immeuble situé en zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et prévisibles, sur l'existence des risques visés par ce plan, aucune modalité spécifique n'est prévue à ce titre hormis pour les baux d'habitations régis par la loi du 6 juillet 1989. Or, il ressort des termes mêmes du contrat conclu entre la commune et la société requérante le 4 octobre 2007, à la rubrique « désignation des biens loués », qu'un plan annexé audit contrat délimite la partie du terrain qui, par arrêté préfectoral, a été classé en zone submersible. Dans ces conditions, et alors même que ce plan n'aurait pas été effectivement joint au contrat, cette seule mention suffisait à informer la requérante de la situation du bien en zone inondable et il lui appartenait le cas échéant de consulter le plan approuvé par arrêté préfectoral sur l'état des risques naturels et prévisibles, qui a le caractère d'un acte réglementaire et dont il n'est ni justifié ni allégué qu'il n'aurait pas été régulièrement publié et opposable à la requérante. Dans ces circonstances, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense dans l'affaire n°1608943, la société SAS Le Soleil de Crécy n'est pas fondée à soutenir que la commune aurait commis une faute en ne l'informant pas sur la situation du bien en zone inondable à la date de la conclusion du contrat et à demander à ce titre une réfaction du montant du loyer fixé dans son contrat.

20. Pour les mêmes motifs, la requérante n'est pas davantage fondée à réclamer le remboursement de trop-perçus en raison du montant excessif du loyer fixé dans le contrat du 4 octobre 2007, à compter de 2009 et sur huit ans, à hauteur de 311 040 euros, en l'absence de faute commise par cette dernière au titre d'un défaut d'information sur la situation du bien en zone inondable. En revanche, et dès lors qu'il n'est pas établi que la requérante aurait effectivement eu connaissance de l'appartenance du bien au domaine public avant la conclusion du bail commercial le 4 octobre 2007, la commune, en ne l'informant pas de la situation juridique du bien, a commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité. La requérante fait valoir que cette faute lui a causé un préjudice dès lors que le montant du loyer annuel a été fixé dans ce contrat eu égard à la possibilité pour elle d'exploiter un fonds de commerce alors que l'appartenance du bien au domaine public s'y oppose, impliquant que le montant du loyer soit ramené à un montant de 90 000 euros par an.

21. Toutefois, il ne résulte pas de l'instruction que la requérante, qui s'est maintenue dans les lieux de 2007 jusqu'à ce jour, aurait été privée sur cette même période de la possibilité d'exploiter son fonds de commerce et ce, en dépit du caractère illicite du bail commercial conclu avec la commune du fait de l'appartenance du bien au domaine public. Au surplus, la requérante fait valoir que le montant du loyer annuel fixé dans ce contrat à hauteur de 130 828,13 euros, serait excessif compte tenu de l'impossibilité de pouvoir exploiter un fonds de commerce sur le terrain en cause, alors que ce montant est proche de l'estimation de la valeur locative du terrain faite par la direction générale des finances publiques (DGFIP) dans un avis de 2015, à hauteur de 130 000 euros par an. La requérante ne produit aucun élément de nature à établir que cette estimation serait trop élevée au regard des prix du marché dans ce secteur, y compris pour les années antérieures à 2015. Si la requérante se réfère à une délibération du conseil municipal du 28 janvier 2016 fixant les tarifs applicables aux occupations du domaine public à compter du 1^{er} janvier 2016, l'application du tarif prévu dans cette délibération pour les commerces en « terrasses ouvertes » fixé à 12 euros le mètre carré par an, reviendrait, eu égard à la superficie du terrain concerné de 10 hectares, 22 ares et 27 centiares, soit 102 227 mètres carrés, à fixer la redevance annuelle au montant de 1 226 724 euros, nettement supérieur à celui fixé dans le contrat. La requérante fait également valoir que ce montant ne prendrait pas en compte les investissements et dépenses d'entretien réalisées par elle et produit à cet effet un état comptable. Toutefois, ce seul document, qui ne précise ni la nature ni l'affectation des dépenses qui y figurent, ne permet pas d'établir de manière certaine que celles-ci auraient été exposées uniquement en vue de l'exploitation du fonds de commerce dans le cadre de l'occupation du terrain en cause.

22. De même, l'étude publiée au journal officiel en 2014 dont la requérante se prévaut et faisant état de ratios de gestion entre les loyers immobiliers de camping et leur chiffre d'affaires se situant entre 9 et 10 % selon les niveaux de catégorie d'établissement, qui ne repose sur aucun justificatif ni source fiable, n'est pas de nature à établir que le montant du loyer fixé dans le contrat serait manifestement excessif au regard de son propre chiffre d'affaires dont, au demeurant, elle ne justifie pas. Le courrier du sénateur-maire de la commune, alors en fonction, du 24 avril 2011 évoquant une renégociation à la baisse de son loyer pour la rendre plus compétitive, sans autre précision, ne suffit pas, là encore, à remettre en cause l'estimation faite par la DGFIP qui se rapproche du montant du loyer fixé dans le contrat. Enfin, la requérante ne peut utilement se prévaloir du montant des redevances dues dans le cadre de baux emphytéotiques administratifs dont le régime juridique et l'équilibre économique diffèrent de simples autorisations d'occupation du domaine public ou de baux commerciaux, et alors que les jurisprudences auxquelles elle se réfère ne concernent ni le même secteur d'activité ni le même secteur géographique. Dans ces conditions, la requérante n'est pas fondée à soutenir que le montant du loyer fixé dans le contrat conclu le 4 octobre 2007 serait disproportionné, au regard

tant des prix du marché dans le même secteur que des avantages procurés par l'occupation du terrain et ce, même en l'absence de possibilité d'exploiter un fonds de commerce sur celui-ci du fait de son appartenance au domaine public. Il en résulte que la conclusion d'un bail commercial sur ce terrain n'a pas, dans les circonstances de l'espèce, conduit à une majoration non justifiée du montant du loyer qui devrait être ramené à la somme de 90 000 euros par an à compter de 2009. Par suite, et sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée en défense dans l'affaire n°1608943, les conclusions de la société SAS Le Soleil de Crécy tendant au versement de la somme de 311 040 euros en remboursement de trop-perçus en raison du montant excessif du loyer fixé dans ce contrat seront rejetées.

23. La société requérante sollicite le versement de la somme de 114 024,43 euros au titre du préjudice subi du fait de trop-perçus sur le montant des loyers depuis le 2^{ème} trimestre de l'année 2011 à raison de la promesse non tenue de la commune de réviser celui-ci à hauteur de 90 000 euros par an à compter de cette date. La requérante se prévaut du courrier susvisé du 24 avril 2011 du sénateur-maire de la commune, alors en fonction, indiquant sa volonté de renégocier le loyer « de façon significative » afin de la rendre plus compétitive, il considère que ce loyer est élevé et proposera au conseil municipal qu'il soit renégocié afin de revenir « dans la moyenne des établissements équivalents ». Elle produit également un courrier adressé par elle à la commune le 21 février 2013 évoquant un accord obtenu suite au courrier du maire pour la fixation du loyer au montant de 90 000 euros par an à compter de 2011. Il ne résulte pas de l'instruction qu'une quelconque réponse ou suite ait été donné à ce dernier courrier, confirmant les termes de cette renégociation. Le seul document émanant de la commune en avril 2011 se contente d'évoquer la possibilité d'une renégociation du montant du loyer, sans autre précision sur ce montant, qui devra être soumise à l'approbation de l'assemblée délibérante. Ces seuls éléments ne suffisent pas à établir l'existence d'une promesse ou d'un engagement formel et précis de la commune de réviser le montant du loyer à hauteur de 90 000 euros par an de manière rétroactive à compter de 2011, dont la méconnaissance engagerait sa responsabilité. Il y a lieu, dès lors, de rejeter également sa demande indemnitaire formulée sur ce fondement.

24. Il résulte de ce qui précède, qu'en l'absence d'une promesse faite par la commune de réviser le montant de son loyer, la requérante n'est pas davantage fondée à soutenir qu'elle aurait subi un préjudice moral du fait du non-respect de cette promesse.

Sur les conclusions reconventionnelles de la commune :

En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée du privilège du préalable :

25. S'agissant de réparer le dommage causé par l'occupation sans titre du domaine public, les conclusions à fin d'indemnité présentées par une personne morale de droit public devant le tribunal administratif et tendant à la réparation de ce préjudice sont recevables alors même que cette personne aurait eu le pouvoir d'émettre un état exécutoire à l'effet de fixer le montant des sommes dues. Il en est de même de la possibilité pour une personne publique, en sa qualité de gestionnaire du domaine public, de saisir directement le juge administratif d'une demande tendant à l'expulsion de l'occupant sans titre de son domaine public. Il s'ensuit que les conclusions reconventionnelles présentées par la commune de Crécy-la-Chapelle dans le cadre des présents recours de plein contentieux tendant au versement d'une indemnité pour la période d'occupation sans titre de son domaine public par la société requérante et à l'expulsion de celle-ci, qui présentent un lien suffisant avec le litige principal relatif à l'existence et au bien-fondé de créances liées à cette occupation, sont recevables.

En ce qui concerne l'indemnité d'occupation du domaine public :

26. Une commune est fondée à réclamer à l'occupant sans titre de son domaine public, au titre de la période d'occupation irrégulière, une indemnité compensant les revenus qu'elle aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période. A cette fin, elle est fondée à demander le montant des redevances qui auraient été appliquées si l'occupant avait été placé dans une situation régulière, soit par référence à un tarif existant, lequel doit tenir compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation du domaine public, soit, à défaut de tarif applicable, par référence au revenu, tenant compte des mêmes avantages, qu'aurait pu produire l'occupation régulière de la partie concernée du domaine public communal.

27. Il résulte de l'instruction et n'est pas contesté que la société SAS Le Soleil de Crécy occupe le terrain en litige au moins depuis 2010 et jusqu'à ce jour. Dans ces conditions, la commune est fondée à réclamer une indemnité compensant les revenus qu'elle aurait pu percevoir d'un occupant régulier pendant cette période. La commune sollicite à ce titre une indemnité d'occupation pour les années 2010, 2012, les trois derniers trimestres de l'année 2014, ainsi que les années 2015 à 2019 et jusqu'à ce jour. Il résulte de ce qui a été dit aux points 21 et 22 que le montant de cette indemnité peut être fixée, à défaut de tarif applicable sur cette période, par référence au revenu, tenant compte des mêmes avantages, qu'aurait pu produire l'occupation régulière de la partie concernée du domaine public communal, à la somme de 130 000 euros par an, correspondant à la valeur locative du terrain estimée par la DGFIP en 2015 et non sérieusement contestée par la requérante, soit un montant total de 309 591,28 euros, après déduction des sommes déjà réglées par la requérante sur cette même période au titre des loyers versés en exécution du contrat du 4 octobre 2007, qui s'élèvent au regard du bordereau de situation de la trésorerie du 19 août 2016 aux montants de 114 548,30 euros pour 2010, de 34 148,88 euros pour 2012 et de 29 211,54 euros pour 2014.

28. S'agissant de la période postérieure au 1^{er} janvier 2016, la délibération susvisée du 28 janvier 2016 fixe un tarif de 12 euros le mètre carré par an pour les commerces en « terrasses ouvertes », susceptible de servir de référence à un tarif existant pour la fixation de l'indemnité sur cette période. Toutefois, l'application de ce tarif conduirait ainsi qu'il a été dit plus haut à fixer le montant annuel de l'indemnité d'occupation à la somme de 1 226 724 euros, sans aucune mesure avec le montant réclamé par la commune à hauteur de 130 828,13 euros. Celle-ci ne peut donc être regardée comme ayant entendu se fonder sur ce tarif existant pour la période postérieure à 2016 et il y a lieu, par conséquent, de retenir le même montant de 130 000 euros par an sur cette période, correspondant à la valeur locative du terrain estimée par la DGFIP en 2015 et non sérieusement contestée par la requérante. Il ne résulte pas de l'instruction que cette dernière aurait déjà versée à la commune une quelconque somme au titre de l'occupation du terrain en cause pour la période postérieure à 2016. Il convient, dès lors, de fixer l'indemnité due pour l'occupation sans titre du terrain du 1^{er} janvier 2016 à la date du présent jugement, soit sur la base de quatre années et soixante-trois jours, à la somme totale de 542 438,35 euros.

29. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de condamner la société SAS Le Soleil de Crécy à verser à la commune de Crécy-la-Chapelle la somme de 111 302,82 euros au titre de l'indemnité d'occupation sans titre du domaine public pour les années 2010 et 2012, qui a été demandée pour la première fois dans l'affaire n°1603499, et de rejeter, par voie de conséquence, les mêmes demandes reconventionnelles formées par la commune, qui sont devenues sans objet dès lors que le présent jugement y statue déjà dans l'affaire susvisée, pour l'année 2010 dans l'affaire n°164876 et pour l'année 2012 dans les affaires n° 1600918, 1604433, 1604876, 1606592 et 1606593.

30. Il y a également lieu de condamner la société SAS Le Soleil de Crécy à verser à la commune de Crécy-la-Chapelle la somme de 100 788,46 euros au titre de l'indemnité d'occupation sans titre du domaine public pour les trois derniers trimestres de l'année 2014 et le dernier trimestre de l'année 2015, qui a été demandée pour la première fois dans l'affaire n°1604433, et de rejeter, par voie de conséquence, les mêmes demandes reconventionnelles formées par la commune, qui sont devenues sans objet dès lors que le présent jugement y statue déjà dans l'affaire susvisée, dans les affaires n°1604876, 1605602, 1606592 et 1606593.

31. Il y a enfin lieu de condamner la société SAS Le Soleil de Crécy à verser à la commune de Crécy-la-Chapelle les sommes de 97 500 euros pour les trois premiers trimestres de l'année 2015 et 542 438,35 euros pour les années 2016 et suivantes jusqu'à la date du présent jugement, au titre de l'indemnité d'occupation sans titre du domaine public, qui ont été demandées pour la première fois dans l'affaire n°1600918, et de rejeter, par voie de conséquence, les mêmes demandes reconventionnelles de la commune, qui sont devenues sans objet dès lors que le présent jugement y statue déjà dans l'affaire susvisée, dans les affaires n°1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593, ainsi que dans les affaires n°1608943 et 1608944 pour les périodes d'occupation postérieures à 2016.

En ce qui concerne la demande d'expulsion :

32. Dès lors qu'une société se trouve dépourvue de tout titre d'occupation du domaine public, soit à la suite de la dénonciation, devenue définitive, du contrat d'occupation de ce domaine ou de son arrivée à échéance, soit de manière rétroactive depuis le début de son occupation en raison de l'illégalité de ce contrat, le juge administratif est tenu de faire droit à la demande de la commune tendant à l'expulsion de la société de la parcelle de son domaine public indûment occupée.

33. Il résulte de l'instruction que la société SAS Le Soleil de Crécy occupe toujours le terrain en litige à la date du présent jugement, qui constitue, ainsi qu'il a été dit au point 9, une dépendance du domaine public de la commune. Il n'est pas contesté que le bail conclu le 4 octobre 2007 est arrivé à échéance le 28 février 2014 et qu'aucune nouvelle autorisation, même implicite de la commune, portant occupation de son domaine public n'a été accordée à la société requérante depuis cette date, comme le confirme la mise en demeure de quitter les lieux, adressée à celle-ci le 22 août 2016. En tout état de cause, eu égard au caractère illicite de ce contrat qui est réputé n'avoir jamais existé, la requérante doit être regardée comme un occupant sans titre du domaine public depuis le début de son occupation du terrain en cause. Dans ces conditions, il pourra être ordonné l'expulsion de la société SAS Le Soleil de Crécy dans un délai de trois mois à compter de la date de notification du présent jugement, sous astreinte de 50 euros par jour de retard dans l'affaire n°1600918 où elle a été demandée pour la première fois.

34. Il convient de rejeter, par voie de conséquence, la même demande reconventionnelle de la commune, qui est devenue sans objet dès lors que le présent jugement y statue déjà dans l'affaire visée au point précédent, dans les affaires n°1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592, 1606593, 1608943 et 1608944.

Sur les intérêts et la capitalisation :

35. La commune de Crécy-la-Chapelle a droit aux intérêts au taux légal correspondant aux indemnités de 111 302,82 euros pour les années 2010 et 2012 et 97 500 euros pour les trois premiers trimestres de l'année 2015 à compter du 31 janvier 2017, date de

réception de sa première demande dans ses mémoires en défense enregistrés à cette date respectivement dans les affaires n°1603499 et 1600918. La capitalisation des intérêts a été demandée le 28 février 2018 dans ces deux affaires. A cette date, il était dû au moins une année d'intérêts. Dès lors, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil, il y a lieu de faire droit à cette demande.

36. La commune a également droit aux intérêts au taux légal correspondant à l'indemnité de 100 788,46 euros pour les trois derniers trimestres de l'année 2014 et le dernier trimestre de l'année 2015 à compter du 3 février 2017, date de réception de sa première demande dans son mémoire en défense enregistré à cette date dans l'affaire n°1604433. La capitalisation des intérêts a été demandée le 28 février 2018. A cette date, il était dû au moins une année d'intérêts. Dès lors, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil, il y a lieu de faire droit à cette demande.

37. La commune a, par ailleurs, droit aux intérêts au taux légal correspondant à l'indemnité d'occupation sans titre du domaine public pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 18 décembre 2018 à compter de cette dernière date à laquelle elle a demandé pour la première fois cette somme dans son mémoire en défense enregistré à cette date dans l'affaire n°1600918. La capitalisation des intérêts peut être demandée à tout moment devant le juge du fond, même si, à cette date, les intérêts sont dus depuis moins d'une année. En ce cas, cette demande ne prend toutefois effet qu'à la date à laquelle, pour la première fois, les intérêts sont dus pour une année entière. La capitalisation des intérêts a été demandée le 28 février 2018. Il y a lieu de faire droit à cette demande à compter du 18 décembre 2019, date à laquelle était due, pour la première fois, une année d'intérêts, ainsi qu'à chaque échéance annuelle à compter de cette date.

38. La commune a, enfin, droit aux intérêts au taux légal correspondant à l'indemnité d'occupation sans titre du domaine public pour la période du 19 décembre 2018 au 12 décembre 2019, à compter de cette dernière date à laquelle elle a demandé pour la dernière fois l'actualisation de cette indemnité dans son mémoire en défense enregistré à cette date dans l'affaire n°1600918. La capitalisation des intérêts peut être demandée à tout moment devant le juge du fond, même si, à cette date, les intérêts sont dus depuis moins d'une année. En ce cas, cette demande ne prend toutefois effet qu'à la date à laquelle, pour la première fois, les intérêts sont dus pour une année entière. La capitalisation des intérêts a été demandée le 28 février 2018. A la date du présent jugement, il n'était pas dû une année d'intérêts. Dès lors, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil, il y a lieu de rejeter cette demande.

39. Dès lors que les intérêts ne peuvent courir qu'une fois la créance née, il y a lieu, de rejeter, dans les circonstances de l'espèce, la demande de la commune tendant au versement des intérêts au taux légal sur l'indemnité due pour la période du 13 décembre 2019 jusqu'à la date du présent jugement, ainsi que leur capitalisation annuelle.

Sur les conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

40. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions de la société SAS Le Soleil de Crécy et de la commune de Crécy-la-Chapelle présentées sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions de la société SAS Le Soleil de Crécy relatives aux oppositions à tiers détenteur délivrées par la trésorerie de Magny-le-Hongre les 3 décembre 2015, 25 février, 23 mars, 8 avril, 19 mai, 4 et 18 juillet 2016 dans les affaires n°1600918, 1603499, 1604433, 1604434, 1604876, 1605602, 1606592 et 1606593.

Article 2 : Les titres exécutoires émis par la commune de Crécy-la-Chapelle en vue du recouvrement des loyers dus pour les années 2010, 2012, les trois derniers trimestres de l'année 2014 et l'année 2015, sur la base desquels ont été prises les oppositions à tiers détenteur visées à l'article 1^{er}, sont annulés.

Article 3 : La société SAS Le Soleil de Crécy est déchargée des sommes mentionnées dans les titres visés à l'article 2.

Article 4 : La société SAS Le Soleil de Crécy est condamnée à verser à la commune de Crécy-la-Chapelle les sommes de 111 302,82 euros au titre de l'occupation sans titre du domaine public pour les années 2010 et 2012 et 97 500 euros pour les trois premiers trimestres de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2017. Les intérêts échus à la date du 28 février 2018 puis à chaque échéance annuelle à compter de cette date seront capitalisés à chacune de ces dates pour produire eux-mêmes intérêts.

Article 5 : La société SAS Le Soleil de Crécy est condamnée à verser à la commune de Crécy-la-Chapelle la somme de 100 788,46 euros au titre de l'occupation sans titre du domaine public pour les trois derniers trimestres de l'année 2014 et le dernier trimestre de l'année 2015, avec intérêts au taux légal à compter du 3 février 2017. Les intérêts échus à la date du 28 février 2018 puis à chaque échéance annuelle à compter de cette date seront capitalisés à chacune de ces dates pour produire eux-mêmes intérêts.

Article 6 : La société SAS Le Soleil de Crécy est condamnée à verser à la commune de Crécy-la-Chapelle la somme de 542 438,35 euros au titre de l'occupation sans titre du domaine public à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'à la date du présent jugement, avec intérêts au taux légal à compter du 18 décembre 2018 pour l'indemnité due pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 18 décembre 2018 et à compter du 12 décembre 2019 pour l'indemnité due pour la période du 19 décembre 2018 au 12 décembre 2019. Les intérêts échus pour l'indemnité due pour la période du 1^{er} janvier 2016 au 18 décembre 2018, à la date du 18 décembre 2019 puis à chaque échéance annuelle à compter de cette date seront capitalisés à chacune de ces dates pour produire eux-mêmes intérêts.

Article 7 : Il est enjoint à la société SAS Le Soleil de Crécy de libérer le terrain à usage de camping sis au lieudit « Pré Saint Jean » route de Serbonne à Crécy-la-Chapelle qu'elle occupe dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement, sous astreinte de 50 (cinquante) euros par jour de retard.

Article 8 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.