

Décision n°4363 –CCI de l'Hérault c. Sté Icare's Lounge 1

Séance du 8 décembre 2025

Lecture du 8 décembre 2025

Le 7 juin 2004, la chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault (la CCI), établissement public placé sous la tutelle de l'Etat, a conclu avec la société Praxis une convention autorisant cette dernière à occuper, pour une durée de trente ans, un terrain nu de 7267 mètres carrés faisant partie du domaine public de l'aéroport Montpellier Méditerranée.

Le 16 mars 2006, cette autorisation d'occupation temporaire du domaine public a été partiellement transférée à la société Fortis lease, qui a conclu avec la société civile immobilière (SCI) Icare's lounge 1, gérée et majoritairement détenue par la société Praxis, un contrat de crédit-bail en vue de la construction, sur ledit terrain, d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 2 638 mètres carrés.

Le 19 septembre 2006, la CCI a conclu avec la SCI Icare's lounge 1, crédit-preneur, un contrat de sous-location de cet immeuble ainsi que de 88 places de stationnement également situées dans la zone de l'aéroport de Montpellier Méditerranée faisant l'objet de la convention d'occupation temporaire du domaine public.

En 2021, la CCI a assigné la SCI Icare's lounge 1 devant un tribunal judiciaire afin d'obtenir la restitution, au titre de la répétition de l'indu, de la TVA grevant, selon elle à tort, les loyers qui lui ont été facturés au cours de la période du 1er octobre 2016 au 5 juillet 2021. Après que le juge de la mise en état de ce tribunal a décliné la compétence de la juridiction judiciaire, la CCI a saisi des mêmes conclusions, un tribunal administratif, qui, estimant qu'elles relevaient de la compétence de la juridiction judiciaire, a renvoyé au Tribunal des conflits, sur le fondement de l'article 32 du décret du 27 février 2015, le soin de décider sur la question de compétence.

Tout d'abord, le Tribunal rappelle qu'aux termes de l'article L. 34-1 du code du domaine de l'Etat, repris à l'article L. 2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques, le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre, et que ce droit lui confère, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées par la loi, les prérogatives et obligations du propriétaire, et qu'en vertu de l'article L. 34-8 du code du domaine de l'Etat, repris à l'article L. 2122-14 du code général de la propriété des personnes publiques, ces dispositions sont applicables aux établissements publics de l'Etat, tant pour le domaine public de l'Etat qui leur est confié que pour leur domaine propre.

Il en déduit que les constructions réalisées par la société Fortis lease, crédit-bailleur, sur une parcelle du domaine public qu'elle a été autorisée à occuper temporairement en vertu de la convention du 7 juin 2004 n'appartenaient pas au domaine public de l'Etat, mais, pendant la durée du crédit-bail, à cette société. Par conséquent, le bail de ces constructions conclu le 19 septembre 2006, qui est dissociable de la convention d'occupation temporaire du domaine public conclue le 7 juin 2004, ne présente pas le caractère d'un contrat comportant occupation du domaine public relevant de la compétence de la juridiction administrative.

Ensuite, il ressort de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne que la circonstance que la personne publique n'assure pas la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'elle envisage de faire réaliser par un ou plusieurs opérateurs économiques ne fait pas obstacle à la qualification de marché public de travaux, lorsqu'elle a pris des mesures afin de définir les caractéristiques de l'ouvrage ou, à tout le moins, d'exercer une influence déterminante sur la conception de celui-ci (CJUE, arrêt du 25 mars 2010, Helmut Müller, C-451/08, point 67). La personne publique exerce une influence

déterminante lorsque les constructions sont réalisées conformément à ses spécifications allant au-delà des exigences habituelles d'un locataire à l'égard d'un immeuble (CJCE, arrêt du 29 octobre 2009, Commission/Allemagne, C-536/07, point 58). En outre, une influence déterminante de la personne publique sur la conception du bâtiment peut être identifiée s'il peut être démontré que cette influence est exercée sur la structure architecturale de ce bâtiment, telle que sa dimension, ses murs extérieurs et ses murs porteurs ; en revanche, les demandes de la personne publique concernant les aménagements intérieurs ne peuvent être considérées comme démontrant une influence déterminante que si elles se distinguent du fait de leur spécificité ou de leur ampleur [CJUE, arrêt du 22 avril 2021, Commission / Autriche (Location d'un bâtiment non encore construit), C-537/19, point 53].

Faisant application de cette jurisprudence, le Tribunal constate qu'il ne ressort pas du dossier que la CCI aurait exercé une influence déterminante sur la conception architecturale de l'immeuble et des places de stationnement qu'elle a pris à bail, et en déduit qu'aucun marché public de travaux, dont la connaissance appartient aux juridictions administratives, n'a été exécuté.

Enfin, le Tribunal constate que le contrat de bail du 19 septembre 2006 n'a pas pour objet l'organisation ou l'exécution même d'une mission de service public incomptant à la CCI mais vise à répondre à ses besoins de fonctionnement de la CCI, et qu'il ne comporte pas de clauses qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, impliquent, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs.

Il résulte de l'ensemble de ces constatations que le contrat de bail conclu le septembre 2006 présente le caractère d'un contrat de droit privé, de sorte que le litige entre la CCI et la SCI Icare's lounge, qui est né de son exécution, ressortit à la compétence des juridictions judiciaires.