

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

LES BIENS IMMOBILIERS DES CASINOS SONT DES « BIENS DE RETOUR »

Enjeu central mais souvent éludé lors du renouvellement des conventions de DSP, le statut des biens immobiliers des casinos n'a jamais donné lieu à un positionnement de principe des juridictions. Toutefois, il y a tout lieu d'estimer que, même en l'absence de stipulations en ce sens dans le contrat, les biens nécessaires au fonctionnement du service construits ou acquis par le délégataire dans le cadre de la convention constituent des « biens de retour » destinés à réintégrer, à titre gratuit, le patrimoine de la collectivité.

LA QUALIFICATION DE « BIENS DE RETOUR » DES BIENS IMMOBILIERS DES CASINOS

Les contrats relatifs à l'exploitation des casinos sont des DSP

Par son arrêt du 19 mars 2012 n° 341562 SA Groupe Partouche, le Conseil d'Etat a jugé que, bien que les jeux de casinos ne constituent pas, par eux-mêmes, une activité de service public, « le cahier des charges, pris dans son ensemble, a le caractère d'une concession de service public ».

Ainsi, l'ensemble des règles relatives au statut des biens compris dans le périmètre de la DSP a vocation à s'appliquer à l'activité de casino et, partant, les notions de « biens de retour » et de « biens de reprise ».

Application des principes issus de l'arrêt commune de Douai aux DSP de casino

L'arrêt d'Assemblée du Conseil d'Etat du 22 décembre 2012 n° 342788 Commune de Douai pose le principe selon lequel : « Dans le cadre d'une délégation de service public ou d'une concession de travaux mettant à la charge du cocontractant les investissements correspondant à la création ou à l'acquisition des biens nécessaires au fonctionnement du service, l'ensemble de ces biens, meubles ou immeubles, appartient, dans le silence de la convention, dès leur réalisation ou leur acquisition à la personne publique. »

Cette règle est applicable à toutes les DSP ; elle concerne donc, en toute logique, les concessions de casinos.

LES CONSEQUENCES DE LA QUALIFICATION DES BIENS DE RETOUR

La réintégration des biens dans le patrimoine de la commune

Au terme de la convention de DSP, le « retour » des biens dans le patrimoine de la commune doit s'effectuer **gratuitement**.

Si les biens n'ont, toutefois, pas été complètement amortis au cours de l'exécution du contrat, le retour s'effectuera moyennant une **indemnité versée par la personne publique égale aux investissements non amortis à l'issue du contrat c'est-à-dire égale à la valeur nette comptable des biens**.

Le « retour » des biens, condition indispensable de la remise en concurrence de la DSP

Par principe, la passation des DSP est soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence. La procédure doit, notamment, assurer l'égalité de traitement entre les candidats. Sans « retour » des biens, si l'on considérait qu'ils appartiennent à l'exploitant du casino, cette égalité de traitement entre les candidats ne pourrait être assurée.

Outre que le « retour » des biens est un **droit au profit de la commune**, il constitue donc **une mesure préalable indispensable à la mise en concurrence**.

Précisions

- En fin de convention de délégation de service public, le délégataire est **tenu de fournir un inventaire précis des ouvrages entrant dans le périmètre du contrat** avec la détermination de leur valeur brute, de leur valeur nette comptable et de leur valeur de remplacement.

- Une indemnité de valeur équivalente à la valeur nette comptable des biens n'ayant pas été amortis pourra être mise à la charge du futur délégataire au titre **des droits d'entrée**.

- L'année « probatoire » qui interdisait à un nouveau délégataire d'exploiter les machines à sous a été considérée comme contraire au principe d'égalité de traitement entre les candidats : CE, Section, 10 mars 2006, n° 264098.

Département Droit public immobilier

Olivier Bonneau,
Avocat associé – Docteur en droit public

Jean Gourdou,
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson
Maître de conférence en droit public

Mélissa Rivière
Avocat

Fanny Clerc
Avocat

Maxime Bretelle,
Juriste

Contact :
ob@riviereavocats.com