

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

N° 2501243

SOCIÉTÉ DU GRAND CASINO DE DINANT

Mme Delzangles
Rapporteuse

Mme Giocanti
Rapporteuse publique

Audience du 19 mars 2026
Jugement du 10 avril 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Marseille
(3^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés les 27 janvier 2025, 20 juin 2025, 24 juillet 2025 et 3 septembre 2025, la société du Grand Casino de Dinant, représentée par l'AARPI Valians, demande au tribunal :

1°) d'annuler le contrat de délégation de la gestion et de l'exploitation du casino municipal de la commune de La Ciotat ou, subsidiairement, de le résilier ;

2°) de mettre à la charge de la commune de La Ciotat la somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable dès lors qu'elle est susceptible d'être lésée de façon suffisamment directe et certaine par la passation du contrat en litige ou la poursuite de son exécution de par sa qualité d'opérateur économique ayant vocation à exécuter celui-ci et dès lors qu'elle a été dissuadée de déposer une offre en raison des manquements aux règles de publicité et de mise en concurrence ;

- le bâtiment où s'exerce l'activité de casino a fait retour à l'autorité concédante à l'échéance du contrat de délégation de service public conclu en 2004, en application des articles L. 3132-4 et L. 3132-5 du code de la commande publique ;

- les sociétés Pleinair Casino et Partouche Immobilier sont intégralement détenues par la société groupe Partouche de sorte que la société Partouche Immobilier ne peut être regardée comme un tiers au contrat de délégation de service public ;

- le bâtiment détenu par la société Partouche Immobilier, mis à disposition de la société Pleinair Casino pour l'exécution du contrat de concession en litige, était exclusivement destiné à l'exécution du contrat de délégation conclu en 2004 ;

- le contrat de vente de l'immeuble conclu entre la commune de la Ciotat et la société Partouche Immobilier et le contrat de délégation de 2004 forment un ensemble contractuel indivisible de sorte que la société Partouche Immobilier était partie au contrat de délégation ;

- les deux conditions énoncées dans l'arrêt du Conseil d'État du 17 juillet 2025, Commune de Berck-sur-Mer n°503317, sont remplies en l'espèce de sorte que le régime des biens retour s'applique au bien appartenant à la société Partouche Immobilier ;

- la procédure de passation du contrat en litige a méconnu les principes de publicité et de concurrence en indiquant à tort dans les documents de la consultation que le bâtiment accueillant l'activité concédée n'appartient pas à l'autorité délégante ;

- les informations erronées du dossier de consultation étaient susceptibles de léser ses intérêts dès lors que le dispositif retenu par la commune l'a, d'une part, dissuadée de prendre part à la consultation et de déposer utilement une offre et, d'autre part, empêchée d'être placée dans des conditions identiques à celles du candidat sortant concernant les conditions d'occupation du bâtiment et les capacités d'investissements attendues par l'autorité concédante ;

- la commune a méconnu l'article 3 du code de la commande publique en ne garantissant pas les principes d'égalité de traitement des candidats et de liberté d'accès à la commande publique dès lors que :

. les candidats étaient inutilement tenus de conclure une convention d'occupation précaire du bâtiment pour exécuter la future délégation de services publics en cas d'attribution ;

. l'exigence tendant à imposer aux candidats, à l'exception de la société Pleinair Casino, de disposer d'un titre d'occupation consenti par la société Partouche Immobilier méconnaît le principe d'égalité entre les candidats au profit des entités liées à la société Partouche Immobilier ;

. ce dispositif était de nature à dissuader les candidats extérieurs au groupe Partouche de prendre part à la consultation en l'absence de promesse signée par la société Partouche Immobilier de consentir une convention d'occupation précaire ;

. l'exigence tendant à imposer aux candidats, en cas d'attribution du marché, de conclure un contrat de licence d'exploitation des droits de propriété intellectuelle et de savoir-faire avec la société Partouche Immobilier méconnaît le principe d'égalité entre les candidats au profit des entités liées à cette dernière ;

. le choix de l'autorité délégante d'imposer que le service délégué soit exploité dans un ouvrage en particulier, dont elle ne s'estime pas propriétaire, a rompu l'égalité de traitement entre les candidats au profit des entités liées à la société Partouche Immobilier ;

. si l'activité concédée est exercée dans un ouvrage réputé appartenir à la société Partouche Immobilier, la société Pleinair Casino est mise en situation de proposer davantage d'investissements immobiliers que ses concurrents ;

- la procédure de passation a méconnu l'article L. 3132-5 du code de la commande publique dès lors que les documents de consultation prévoyaient que les biens résultant des investissements attendus ne feraient pas retour dans le patrimoine de la commune à l'échéance du contrat de délégation de service public alors portant que le bâtiment dédié à l'exploitation du casino est nécessaire à l'exécution de cette activité de service public ;

- ce manquement est susceptible d'avoir lésé ses intérêts puisqu'il a eu pour effet d'avantager irrégulièrement les entités du groupe Partouche en termes de capacités d'investissement ;

- la commune a méconnu l'article L. 3124-2 du code de la commande publique en ne rejetant pas l'offre de la société Pleinair Casino alors que celle-ci était irrégulière au regard de l'article L. 3132-5 de ce code ;

- le contrat de concession méconnaît l'article L. 3132-5 du code de la commande publique en ce qu'il prévoit que le bâtiment ne fera pas retour à l'autorité concédante ;
- le régime applicable aux biens retour est d'ordre public de sorte qu'il ne peut y être dérogé par contrat ;
- le contrat litigieux repose intégralement sur la mise à disposition d'un ouvrage par un tiers ;
- il méconnaît les dispositions de l'article L. 3114-1 du code de la commande publique en imposant le versement de redevances injustifiées au propriétaire du bâtiment abritant l'activité concédée ;
- il méconnaît l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques en ce qu'il n'impose pas que la société Pleinair Casino verse une redevance d'occupation du domaine public en contrepartie de la mise à disposition par la commune du bâtiment pour l'exploitation du service concédé ;
- il contrevient au principe de continuité du service public et est entaché, en cela, d'un vice d'une particulière gravité ;
- l'annulation du contrat, dont les effets peuvent être différés dans le temps, ne méconnaît pas le principe de continuité du service public.

Par un mémoire en défense, enregistré le 1^{er} mai 2025, la société Pleinair Casino, représentée par le cabinet Dom et associés, conclut :

1°) au rejet de la requête ;

2°) subsidiairement, à ce qu'il soit sursis à statuer et renvoyé à la Cour de justice de l'Union européenne les questions préjudicielles suivantes :

. Quant au droit de propriété : « Le droit de l'Union européenne, notamment les articles 3 et 41 de la directive (UE) 2014/23, lus à la lumière de l'article 17 de la charte des droits fondamentaux, doit-il être interprété comme s'opposant à une réglementation nationale imposant le retour à l'autorité concédante d'un bien immobilier appartenant au concessionnaire avant la conclusion du contrat, au nom des principes d'égalité de traitement, de non-discrimination et de transparence ? Dans la négative, la théorie des biens de retour peut-elle s'appliquer à un bâtiment abritant une activité de casino, alors même que cette activité est indirectement liée à une mission d'intérêt général et donc être fondée sur un tel motif ? En toute hypothèse, l'atteinte au droit de propriété en tant que dérogation aux exigences de l'article 17 de la charte des droits fondamentaux doit-elle faire l'objet d'une interprétation stricte et être limitée aux seules activités directement affectées au service public ? » ;

. Quant à la liberté d'établissement : « En considération de l'arrêt du 11 juillet 2024, *Società Italiana Imprese Balneari Srl*, aff. C- 598/22, le principe de liberté d'établissement énoncé à l'article 49 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) s'oppose-t-il à ce qu'au terme d'une concession de service, les biens affectés à cette dernière retournent à l'autorité publique de manière non consensuelle / par la voie d'une cession forcée ? Si tel est le cas, l'entrave au principe de libre établissement découlant de la cession forcée peut-elle se justifier sur la base de l'articles 106 §2 du TFUE qui énonce que les entreprises en charge d'un service d'intérêt économique général sont soumises aux règles du traité sauf à ce que ces dernières fassent échec à l'accomplissement de la mission particulière qui leur est impartie ? » ;

3°) à ce que la somme de 10 000 euros soit mise à la charge de la société requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors que la société requérante n'est pas fondée à contester la validité du contrat en litige à défaut d'avoir été lésée dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par la conclusion de celui-ci ;
- le moyen tiré du caractère erroné des documents de la consultation est irrecevable dès lors, d'une part, qu'il ne concerne pas le contrat en litige et, d'autre part, que le règlement de la consultation a fait l'objet d'un référé précontractuel ;
- il est inopérant ;
- la société Partouche Immobilier est propriétaire du bâtiment affecté à l'exécution du contrat litigieux de sorte que les documents de la consultation ne sont pas erronés ;
- le moyen tiré de ce qu'un bien abritant un casino appartenant à un tiers doit être considéré comme un bien retour est infondé dès lors que :
 - . ce bien n'est pas directement affecté à une mission d'intérêt général ;
 - . il ne peut être considéré comme un bien retour sans méconnaître la législation européenne sur la commande publique, la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne et la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- il convient de soumettre les questions préjudicielles à la Cour de Justice de l'Union européenne au titre de l'article 267 TFUE en cas de doute quant à l'interprétation du droit de l'Union européenne sur la conformité à ce dernier de l'application du régime des biens de retour aux casinos ;
- les exigences de signer une convention d'occupation précaire ainsi qu'un contrat de licence d'exploitation avec la société Partouche Immobilier ne méconnaissent pas les principes d'égalité de traitement des candidats et d'accès à la commande publique ;
- les sociétés Partouche Immobilier et Pleinair Casino sont des personnes juridiques distinctes de sorte qu'il n'existe aucun avantage concurrentiel pour le titulaire du contrat ; les conditions d'occupation de l'immeuble font partie de l'appel d'offres et sont les mêmes pour tous les candidats ;
- subsidiairement, l'avantage concurrentiel allégué se justifie par des considérations liées à la qualité et l'efficacité du service public auquel l'activité casinotière contribue ;
- la société requérante n'est pas recevable à alléguer le risque que la société Partouche Immobilier apprécierait de façon discrétionnaire les investissements à réaliser dans le bâtiment dès lors qu'un tel risque ne l'a pas lésée dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine ;
 - . subsidiairement, ce moyen n'est pas fondé ;
 - . le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 3132-5 du code de la commande publique par les documents de la consultation est irrecevable en ce qu'il ne concerne pas le contrat en litige ;
 - . subsidiairement, ce moyen n'est pas fondé dès lors que l'immeuble appartenant à la société Partouche Immobilier ne peut être qualifié de bien retour ;
 - . pour le même motif, le moyen tiré d'une méconnaissance par le contrat en litige des articles L. 3124-2 et L. 3132-5 du code de la commande publique n'est pas fondé ;
 - . le contrat ne méconnaît pas l'article L. 3114-1 de ce code dès lors que la redevance payée à la société Partouche Immobilier rémunère l'occupation de l'immeuble, lieu d'exploitation de la délégation et qu'elle est la même quel que soit le délégataire choisi.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 19 juin 2025, 22 août 2025 et 6 octobre 2025, la commune de La Ciotat, représentée par la SELARL Borel et Del Prete, conclut :

1°) au rejet de la requête ;

3°) à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la société requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable dès lors que la société requérante ne justifie d'aucun intérêt lésé ;

- subsidiairement, les moyens de la requête sont inopérants en ce que les manquements allégués ne sont pas en lien direct avec un intérêt lésé dont elle se prévaut ni avec son éviction de l'accès au contrat en litige ;

- l'information indiquée dans les documents de consultation selon laquelle le bâtiment abritant le casino n'est pas la propriété de la commune ne faisait pas obstacle à un dépôt de candidature et d'offre de la société requérante ;

- cette information n'a pas méconnu les articles L. 3132-4 et L. 3132-5 du code de la commande publique ;

- le dispositif prévu par les documents de la consultation de la commune a préservé l'égalité de traitement entre les candidats et de libre accès à la commande publique ;

- l'ensemble des candidats était soumis aux mêmes modalités s'agissant de l'exploitation du casino ; l'arrêt du Conseil d'État du 17 juillet 2025, Commune de Berck-Sur-Mer n°503317, n'a pas pour effet de rendre opérant ce moyen soulevé par la société requérante ;

- l'article L. 3132-4 du code de la commande publique ne prévoit pas que les biens des tiers, s'ils participent au fonctionnement du service public objet d'une délégation, sont des biens de retour ;

- la propriété d'un tiers au contrat, bien qu'essentielle au fonctionnement du service public, ne peut être transférée dans le patrimoine de la personne publique eu égard au droit de propriété et au principe d'effet relatif des contrats ;

- les moyens tirés de l'irrégularité des exigences de la commune d'imposer aux candidats de disposer d'un titre d'occupation consenti par la société Partouche Immobilier, d'imposer aux candidats, en cas d'attribution, de conclure un contrat de licence d'exploitation des droits de propriété intellectuelle et de savoir-faire avec celle-ci, de ce que la délégation doit être exécutée dans un ouvrage dont elle n'est pas propriétaire et de ce que le délégataire doit recourir à la société Partouche Immobilier pour l'exécution de la délégation sont inopérants ;

- la commune a pris les précautions nécessaires dans les documents de la consultation pour préserver le principe d'égalité de traitement entre les candidats ;

- le moyen tiré de la méconnaissance par la commune de l'article L. 3132-4 du code de la commande publique en ce que l'offre de la société Pleinair Casino serait irrégulière est inopérant ou infondé ;

- le moyen tiré de la méconnaissance par le contrat en litige de l'article L. 3132-5 du code de la commande publique est inopérant ou infondé ;

- le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 3114-1 du code de la commande publique est inopérant ou infondé ;

- le moyen tiré de la méconnaissance du principe de continuité du service public est inopérant en ce qu'il a trait aux conséquences sur l'exécution du contrat ;

- il est infondé en ce que la commune dispose de moyens juridiques pour contraindre la société Partouche Immobilier à respecter ses engagements contractuels conclus dans le cadre de la présente consultation et pour toute la durée de la délégation ;

- l'objet du contrat en litige n'est pas illicite en ce qu'il porte sur la gestion déléguée d'un casino ;

- les vices allégués ne justifient pas l'annulation du contrat en litige mais seulement sa résiliation ;
- son annulation porterait une atteinte au principe de continuité du service public, aurait une incidence sur les finances et le budget de la commune ainsi que sur la situation des salariés de la société exploitante.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 24 novembre 2025, la société Partouche Immobilier, représentée par Me Sebag, conclut :

1°) au rejet de la requête ;

2°) à titre subsidiaire, à ce qu'il soit sursis à statuer et renvoyé à la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) les questions préjudicielles suivantes :

« Déterminer si les principes de libre établissement et de prestation de services, libertés économiques fondamentales, inscrites dans le TFUE aux articles 49 et 56 s'opposent à la théorie des biens de retour en tant que manifestation d'une cession forcée de propriété, elle crée une restriction excessive dans l'accès au marché national des casinos. Dans la mesure où la CJUE conclurait en ce sens, dans un second mouvement la question doit être posée de l'opposabilité du droit de l'Union au fait que ladite restriction puisse être justifiée par des considérations liées à la continuité du service public ? » ;

« Les articles 3 et 41 de la directive 23/2014/UE lus en combinaison avec l'article 17 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne s'opposent-ils à ce que, sous couvert du principe de concurrence, la législation française fondée sur une interprétation jurisprudentielle de l'article L 3132-4 du code de la commande publique contraigne le propriétaire d'un bien immobilier à sa cession ? » ;

« Dans l'hypothèse où sur le marché immobilier local un bien reconnu comme indispensable et non substituable pour assurer une activité casinotière dans le cadre d'une concession de service la disponibilité de ce bien doit-elle être évaluée à l'aune de l'article 3 de la directive 23/2014/UE ou en considération de l'article 102 du TFUE ? » ;

3°) à ce qu'il soit mis à la charge de la société requérante la somme de 10 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable pour les motifs allégués par la commune de La Ciotat et la société Pleinair Casino ;

- les documents de la consultation ne pouvaient pas acter d'une propriété de la commune sur l'immeuble accueillant l'activité déléguée :

. à la date d'échéance du contrat de délégation conclu le 10 juin 2004, aucun fondement juridique ne permettait de qualifier, à l'échéance de celui-ci, de biens de retour le terrain et l'immeuble lui appartenant de sorte que la commune ne pouvait être regardée comme propriétaire de l'immeuble lors de la conclusion du contrat en litige ;

. le principe de l'effet relatif des contrats s'oppose au transfert de l'immeuble lui appartenant dans le patrimoine de la commune ;

- le moyen tiré de ce qu'il existe un ensemble contractuel entre le contrat de vente de l'immeuble conclu avec la commune de La Ciotat et le contrat de délégation conclu en 2004 entraînant un transfert de propriété est inopérant ;

- l'application rétroactive du régime juridique des biens de retour à l'immeuble accueillant l'activité déléguée, telle que prévue par l'arrêt du Conseil d'État du 17 juillet 2025, Commune de Berck-sur-Mer n°503317, méconnaît au cas d'espèce les principes

constitutionnels, européens et conventionnels de prévisibilité, de confiance légitime et d'équité procédurale dès lors qu'elle n'était pas prévisible lors de la conclusion de la convention en 2004, ni lors de l'extinction de ce contrat en 2023 ;

- elle méconnaît l'article 1 du protocole n°1 additionnel à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, la liberté d'entreprendre et la liberté contractuelle ;

- elle méconnaît les principes de libre établissement et de libre prestation de services garantis par la directive 2014/23/UE dite « concessions » lue en combinaison avec la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ainsi que les principes du droit de la concurrence ;

- la société requérante ne démontre pas que les conditions tenant à l'application de la solution dégagée par le Conseil d'État dans l'arrêt du 17 juillet 2025 seraient remplies, notamment que seul l'immeuble concerné permettrait l'exploitation du service de casino sur le territoire de la commune ;

- les autres moyens soulevés par la société requérante doivent être rejetés pour les motifs invoqués par les autres parties défenderesses.

Un mémoire enregistré pour la société du Grand Casino de Dinant le 24 décembre 2025 n'a pas été communiqué.

Un mémoire en défense, enregistré le 12 mars 2026 pour la commune de La Ciotat, postérieurement à la clôture d'instruction prononcée avec effet immédiat le 6 janvier 2026 par une ordonnance du même jour prise en application des articles R. 611-11-1 et R. 613-1 du code de justice administrative, n'a pas été communiqué.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;
- le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ;
- la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne ;
- la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;
- la directive (UE) 2014/23 du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 ;
- le code de la commande publique ;
- l'arrêt du Conseil d'État du 17 juillet 2025, Commune de Berck-Sur-Mer, n°503317 ;
- 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 Delzangles ;
- les conclusions de Mme Giocanti, rapporteure publique ;
- les observations de Me Drain, représentant la société requérante, Me Fario étant également présent, de Me Del Prete, représentant la commune de La Ciotat, de Me Nabeth,

représentant la société Pleinair Casino et de Me Sebag, représentant la société Partouche Immobilier.

Une note en délibéré présentée pour la commune de La Ciotat a été enregistrée le 27 mars 2026 et n'a pas été communiquée.

Considérant ce qui suit :

1. La commune de La Ciotat a délégué la gestion et l'exploitation des jeux du casino municipal à la société Pleinair Casino à compter du 1^{er} janvier 2025, pour une durée de onze années, par un contrat signé le 28 octobre 2024, conclu à la suite de la résiliation du précédent contrat de délégation signé le 14 février 2023 entre les parties, par un jugement du tribunal n°2307694 du 8 avril 2024. La société du Grand Casino de Dinant demande au tribunal l'annulation du contrat conclu le 28 octobre 2024 ou, subsidiairement, sa résiliation.

Sur l'intervention de la société Partouche Immobilier :

2. La société Partouche Immobilier justifie, eu égard à l'objet et à la nature du litige, d'un intérêt suffisant pour intervenir dans la présente instance au soutien des conclusions présentées par la commune de La Ciotat et de celles présentées par la société Pleinair Casino. Ainsi, son intervention est recevable.

Sur la fin de non-recevoir :

3. Indépendamment des actions dont disposent les parties à un contrat administratif et des actions ouvertes devant le juge de l'excès de pouvoir contre les clauses réglementaires d'un contrat ou devant le juge du référé contractuel sur le fondement des articles L. 551-13 et suivants du code de justice administrative, tout tiers à un contrat administratif susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par sa passation ou ses clauses est recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses non réglementaires qui en sont divisibles. Cette action devant le juge du contrat est également ouverte aux membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département dans l'exercice du contrôle de légalité.

4. D'une part, aux termes de l'article 1.1 du règlement de la consultation du contrat en litige : « *La présente consultation a pour objet de confier à un concessionnaire la gestion et l'exploitation du casino de la Commune de La Ciotat, dans le cadre d'un contrat de concession de service public* ». Selon l'article 1.2 de ce règlement : « *La durée du dispositif contractuel est de 11 (onze) années au total, à compter du 1er janvier 2025, où à la date d'obtention de l'autorisation de jeu si celle-ci est postérieure* ». Selon l'article 1.4 de ce règlement : « *Le bâtiment n'est pas propriété de la Commune mais d'un propriétaire privé. / Dans ce cadre, et afin de garantir les conditions du respect de la concurrence, d'égalité de traitement des futurs candidats et de sécuriser la procédure, il est prévu contractuellement la mise à disposition du bâtiment existant par le propriétaire au futur exploitant quel qu'il soit, en imposant des conditions de mise à disposition égales pour tous (conditions d'occupation, d'entretien maintenance et de loyer). / Les conditions de mise à disposition sont précisées dans la convention de mise à disposition jointe. Cette convention sera signée par le propriétaire actuel*

avec la société qui sera désigné exploitante du service public, quelle qu'elle soit. Il est précisé qu'afin de respecter l'égalité de traitement, la société propriétaire ne pourra être directement candidate à la procédure. / Les candidats devront donc nécessairement proposer une exploitation dans les locaux actuels du casino (parcelle AX 134), dans les conditions de mise à disposition prévues par les documents de la consultation». L'article 4.1 de ce règlement dispose : « Le dossier de consultation comprend les documents suivants : (...) Le projet de convention de mise à disposition du casino existant et ces annexes (...) Les pièces contractuelles relatives à la mise à disposition du bâtiment : Projet de convention d'occupation précaire ; Promesse unilatérale de signer une convention d'occupation précaire entre la ville et le propriétaire ; Contrat de licence d'exploitation de droits de propriété intellectuelle et de savoir-faire (...) ».

5. D'autre part, aux termes de l'article 3 du cahier des charges de la concession en cause : « (...) *Le propriétaire du bâtiment s'engage à mettre à disposition du Concessionnaire le bâtiment sur la durée du présent Contrat. / Les conditions de mise à disposition sont précisées dans la convention de mise à disposition jointe. / Cette convention sera signée par le propriétaire actuel avec la société qui sera désigné exploitante du service public, quelle qu'elle soit. Il est précisé qu'afin de respecter l'égalité de traitement, la société propriétaire ne pourra être la société exploitante. / Les candidats devront donc nécessairement proposer une exploitation dans les locaux actuel du casino (parcelle AX 134), dans les conditions de mise à disposition prévues par les documents de la consultation (...) ».* Aux termes de l'article 10.1 de ce cahier des charges : « (...) *Le lieu d'exécution du contrat, ainsi que les conditions d'occupation du lieu sont définis à la convention d'occupation indétachable de la présente convention (...) ».*

6. Enfin, aux termes de l'article 5 du projet de convention d'occupation précaire : « (...) *L'occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du propriétaire et sous contrôle de l'architecte de ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge de l'occupant. / De convention expresse, les éventuelles améliorations apportées par l'occupant seront la propriété du propriétaire sans indemnités, à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine (...) ».*

7. Il résulte des stipulations ci-dessus que la commune de La Ciotat a, notamment, imposé aux candidats à l'attribution de la concession en litige relative à la gestion et à l'exploitation de son casino des conditions tenant au lieu d'exécution du contrat et aux modalités d'occupation de ce lieu ainsi que des conditions relatives à la mise à disposition de celui-ci, définies par une convention d'occupation signée par le propriétaire du bâtiment avec le concessionnaire. Les candidats étaient notamment tenus de fournir dans leur dossier de candidature une lettre indiquant qu'ils acceptaient les conditions de mise à disposition du bâtiment pour la durée de la convention et le projet de convention de mise à disposition avec ses ajustements éventuels. La société désignée comme exploitante du service public devait ensuite signer une convention d'occupation à titre précaire, jointe au règlement de consultation, avec la société Partouche Immobilier réputée propriétaire du bâtiment existant, à des conditions financières préalablement fixées et consistant notamment en une redevance annuelle de 1,7 millions d'euros.

8. Il résulte de l'instruction que la société Grand Casino de Dinant a pour activité l'exploitation de deux casinos en Belgique et d'un casino en France où elle entend développer ses activités casinotières conformément à la réglementation applicable. S'il est constant que la

société requérante a renoncé à présenter sa candidature à la nouvelle consultation lancée par la commune de la Ciotat le 5 juin 2024 à l'issue de laquelle a été signée la concession dont elle conteste la validité, il résulte toutefois de l'instruction que, par un courrier du 20 juin 2024, la société requérante a indiqué à la commune de La Ciotat qu'elle ne « [pouvait] pas prendre part à la nouvelle consultation » et « présenter une offre pertinente en raison du dispositif mis en place » par la collectivité, rappelé au point précédent, estimant que celui-ci méconnaissait les principes de libre accès à la commande publique et d'égalité de traitement des candidats. Ainsi que la société requérante l'a fait valoir dans son courrier, elle pouvait légitimement craindre de ne se voir effectivement mettre à disposition le bâtiment affecté à l'exploitation de l'activité concédée, la signature de la convention d'occupation précaire dépendant de la seule volonté de la société Partouche Immobilier qui appartient au groupe Partouche SA intervenant notamment dans le secteur économique de l'activité casinotière. En outre, l'article 5 du projet de la convention d'occupation précaire cité au point 6 prévoit que les investissements que la société Grand Casino de Dinant serait amenée à réaliser sur le bâtiment mis à sa disposition, en tant que délégataire, reviendraient à la société Partouche Immobilier, entraînant ainsi pour la requérante un désavantage concurrentiel l'empêchant de soumissionner, ainsi qu'elle l'a également fait valoir dans son courrier précité.

9. Il résulte en outre de l'instruction que le précédent contrat de délégation conclu le 14 février 2023 entre la commune de La Ciotat et la société Pleinair Casino, mentionné au point 1, a été résilié par le tribunal au motif que l'appel d'offres qui imposait de disposer d'un titre d'occupation de l'immeuble appartenant à la société Partouche Immobilier, alors occupé par la société Pleinair Casino en vertu du renouvellement anticipé de son bail commercial par un avenant du 11 octobre 2022, et en l'absence de tout engagement de la société Partouche Immobilier de consentir à tout délégataire un titre d'occupation de l'immeuble du casino aux mêmes conditions, méconnaissait les principes de liberté d'accès à la commande publique et d'égalité de traitement des candidats. Dans ces conditions, compte tenu du domaine et du champ d'activité de la société du Grand Casino de Dinant et eu égard aux circonstances selon lesquelles il s'agit de la deuxième procédure conduite par la commune de La Ciotat en vue du renouvellement de la concession et la première, d'ailleurs également contestée devant le juge du contrat par la société requérante, a été engagée près de deux ans auparavant, la société requérante a été dissuadée de présenter une offre et est susceptible d'être lésée dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par la passation du contrat en litige ou de ses clauses.

10. Enfin, la condition exigée par la réglementation relative aux casinos selon laquelle le concessionnaire doit nécessairement avoir la forme d'une société dédiée exclusivement à l'exploitation du casino concerné par la concession et avoir établi son siège social dans la commune d'accueil n'était pas exigée au stade de l'offre déposée par les candidats, ainsi que le prévoyait l'article 1.7 du règlement de la consultation. La société Pleinair Casino n'est donc pas fondée à faire valoir que la société du Grand Casino de Dinant ne remplissait pas les conditions exigées par l'arrêté du 14 mai 2007 relatif à la réglementation des jeux dans les casinos.

11. Il résulte de ce qui précède que la fin de non-recevoir soulevée par les parties défenderesses tenant à ce que la société requérante ne serait pas recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction contestant la validité du contrat ou de certaines de ses clauses doit être écartée.

Sur la validité du contrat en litige :

12. Si le représentant de l'État dans le département et les membres de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales concerné, compte tenu des intérêts dont ils ont la charge, peuvent invoquer tout moyen à l'appui du recours ainsi défini, les autres tiers ne peuvent invoquer que des vices en rapport direct avec l'intérêt lésé dont ils se prévalent ou ceux d'une gravité telle que le juge devrait les relever d'office. Le tiers agissant en qualité de concurrent évincé de la conclusion d'un contrat administratif ne peut ainsi, à l'appui d'un recours contestant la validité de ce contrat, utilement invoquer, outre les vices d'ordre public, que les manquements aux règles applicables à la passation de ce contrat qui sont en rapport direct avec son éviction.

13. Aux termes de l'article L. 3132-4 du code de la commande publique : *« Lorsqu'une autorité concédante de droit public a conclu un contrat de concession de travaux ou a concédé la gestion d'un service public : / 1° Les biens, meubles ou immeubles, qui résultent d'investissements du concessionnaire et sont nécessaires au fonctionnement du service public sont les biens de retour. Dans le silence du contrat, ils sont et demeurent la propriété de la personne publique dès leur réalisation ou leur acquisition (...) ».*

14. Dans le cadre d'une concession 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 public, 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. Le contrat peut attribuer au concessionnaire, pour la durée de la convention, la propriété des ouvrages qui, bien que nécessaires au fonctionnement du service public, ne sont pas établis sur la propriété d'une personne publique, ou des droits réels sur ces biens, sous réserve de comporter les garanties propres à assurer la continuité du service public, notamment la faculté pour la personne publique de s'opposer à la cession, en cours de concession, de ces ouvrages ou des droits détenus par la personne privée.

15. À l'expiration de la convention, les biens qui sont entrés, en application de ces principes, dans la propriété de la personne publique et ont été amortis au cours de l'exécution du contrat font nécessairement retour à celle-ci gratuitement, sous réserve des clauses contractuelles permettant à la personne publique, dans les conditions qu'elles déterminent, de faire reprendre par son cocontractant les biens qui ne seraient plus nécessaires au fonctionnement du service public. Le contrat qui accorde au concessionnaire, pour la durée de la convention, la propriété des biens nécessaires au service public autres que les ouvrages établis sur la propriété d'une personne publique, ou certains droits réels sur ces biens, ne peut, sous les mêmes réserves, faire obstacle au retour gratuit de ces biens à la personne publique en fin de concession.

16. Les règles énoncées ci-dessus trouvent également à s'appliquer lorsque le cocontractant de l'administration était, antérieurement à la passation de la concession de service public, propriétaire de biens qu'il a, en acceptant de conclure la convention, affectés au fonctionnement du service public et qui sont nécessaires à celui-ci. Une telle mise à disposition emporte le transfert des biens dans le patrimoine de la personne publique, dans les conditions énoncées au point 14. Elle a également pour effet, quels que soient les termes du contrat sur ce point, le retour gratuit de ces biens à la personne publique à l'expiration de la

convention, dans les conditions énoncées au point 15. Les parties peuvent prendre en compte cet apport dans la définition de l'équilibre économique du contrat, à condition que, eu égard notamment au coût que représenterait l'acquisition ou la réalisation de biens de même nature, à la durée pendant laquelle les biens apportés peuvent être encore utilisés pour les besoins du service public et au montant des amortissements déjà réalisés, il n'en résulte aucune libéralité de la part de la personne publique.

17. Si les règles énoncées ci-dessus ne trouvent pas à s'appliquer aux biens qui sont la propriété d'un tiers au contrat de concession, quand bien même ils seraient affectés au fonctionnement du service public et nécessaires à celui-ci, il en va différemment dans le cas où, d'une part, il existe des liens étroits entre les actionnaires ou les dirigeants du propriétaire du bien et du concessionnaire, lesquels permettent de regarder l'un comme exerçant une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de l'autre ou de regarder l'un et l'autre comme étant placé sous le contrôle d'une même entreprise tierce et, d'autre part, le bien, exclusivement destiné à l'exécution du contrat de concession, a été mis par son propriétaire à la disposition du concessionnaire pour cette exécution. Dans un tel cas, le propriétaire du bien doit être regardé comme ayant consenti à ce que l'affectation du bien au fonctionnement du service public emporte son transfert dans le patrimoine de la personne publique, dans les conditions précédemment énoncées.

18. Enfin, si les jeux de casino, objet de cette concession, ne constituent pas, par eux-mêmes, une activité de service public, la convention conclue pour leur installation et leur exploitation a pour objet, compte tenu des obligations imposées au cocontractant quant à, notamment, la prise en charge du financement d'infrastructures et de missions d'intérêt général en matière de développement économique, culturel et touristique et des conditions de sa rémunération substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation, de confier à ce cocontractant l'exécution d'un service public. Par suite, les biens nécessaires au fonctionnement du service public ainsi confié au cocontractant, alors même que des jeux de casino y sont installés, constituent des biens de retour et appartiennent à la personne publique contractante.

19. En premier lieu, il résulte de l'instruction que, par un contrat de concession signé le 10 juin 2004, la commune de La Ciotat a confié, pour une durée de dix-huit ans, l'exploitation du casino à la société les Flots Bleus à laquelle s'est substituée la société Pleinair Casino, appartenant au groupe Partouche. Aux termes de ce contrat, il revenait au délégataire d'assurer le financement de la construction du nouveau casino, sur un terrain privé, celui-ci pouvant se substituer à toute personne morale de son choix à l'effet de faire réaliser la construction de l'équipement touristique en question. Par un acte authentique de vente conclu le 13 décembre 2007, la société Partouche Immobilier, dont l'intégralité du capital était détenue par le groupe Partouche SA, a acquis auprès de la commune de La Ciotat un terrain nu afin d'y construire le bâtiment du casino. À l'issue de la construction de ce dernier, les sociétés Partouche Immobilier et Pleinair Casino ont conclu un bail commercial le 26 juin 2017 relatif à la location de l'immeuble pour une durée de neuf ans, dont l'article 3 prévoyait que « *Les locaux sont exclusivement destinés à usage de casino autorisé, bar, restaurant, salle polyvalente destinée à recevoir des spectacles, congrès, séminaires, expositions et parking* ». Ainsi, le bâtiment abritant le casino a été construit en vue d'exploiter l'activité de casino et aménagé à cette fin par la société Partouche Immobilier qui en était propriétaire et qui l'a loué à la société Pleinair Casino, dont le capital était également détenu par le groupe Partouche, par l'effet d'un bail commercial dont les stipulations prévoyaient expressément que l'activité exercée dans le bâtiment était l'exploitation d'un casino et des services associés.

20. Il résulte également de l'instruction que, lors de l'exécution de cette convention de service public, dont le contrat en litige constitue le renouvellement, le groupe Partouche SA détenait directement ou indirectement le capital des sociétés Partouche Immobilier et Pleinair Casino. L'instruction fait ainsi ressortir qu'il existait des liens économiques étroits entre la société Partouche Immobilier, propriétaire du bien, et la société Pleinair Casino, concessionnaire de l'activité de casino, l'un et l'autre étant placés sous le contrôle d'une même entreprise tierce, le groupe Partouche. En outre, aux termes des stipulations de l'article 3 du bail commercial relatif à la location du bâtiment du casino signé entre la société Partouche Immobilier et la société Pleinair Casino, citées au point précédent, le bien concerné était exclusivement destiné à l'exécution du contrat de concession signé le 10 juin 2004. Enfin, si les jeux de casino, objet de cette concession, ne constituent pas, par eux-mêmes, une activité de service public, la convention conclut pour leur installation et leur exploitation a eu pour objet, compte tenu des obligations imposées au cocontractant, notamment quant à la prise en charge du financement d'infrastructures et de missions d'intérêt général en matière de développement économique, culturel et touristique et des conditions de sa rémunération substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation, de confier à ce cocontractant l'exécution d'un service public. Par suite, le bâtiment du casino, spécialement aménagé en vue d'y accueillir l'activité de casino et les services connexes prévus par cette convention, était nécessaire au fonctionnement du service public ainsi confié au cocontractant. Dans ces conditions, et en application des principes rappelés aux points 14 à 18, la circonstance que le bâtiment du casino n'était pas la propriété de la société Pleinair Casino, concessionnaire de l'activité concernée, ne faisait pas obstacle à ce qu'il fasse retour à la commune de La Ciotat au terme du contrat de concession signé le 10 juin 2022 et dont le contrat en litige constitue le renouvellement.

21. En deuxième lieu, aux termes de l'article 3 du cahier des charge de la convention en litige : « *Le bâtiment n'est pas propriété de la Commune mais d'un propriétaire privé. / Le propriétaire du bâtiment s'engage à mettre à disposition du Concessionnaire le bâtiment sur la durée du présent Contrat. Les conditions de mise à disposition sont précisées dans la convention de mise à disposition jointe. Cette convention sera signée par le propriétaire actuel avec la société qui sera désigné exploitante du service public, quelle qu'elle soit (...)* ». Aux termes de l'article 10.1 de ce cahier des charges : « *(...) Le lieu d'exécution du contrat, ainsi que les conditions d'occupation du lieu sont définis à la convention d'occupation indétachable de la présente convention (...)* ».

22. Le bâtiment du casino ayant fait retour à la commune de La Ciotat au terme du contrat de concession signé le 10 juin 2004, ainsi qu'il a été dit au point 20, il relevait du patrimoine de la commune de La Ciotat dès le début du contrat de concession en litige. Il s'ensuit que les stipulations précitées du cahier des charges, en ce qu'elles prévoient d'une part que le bâtiment n'est pas la propriété de la collectivité mais celle d'un propriétaire privé et, d'autre part, l'obligation de signer une convention de mise à disposition des lieux avec cette société, méconnaissent les dispositions de l'article L. 3132-4 du code de la commande publique et les règles relatives aux biens de retour. Par ces stipulations, le contrat en litige exclut d'ailleurs que le bâtiment du casino et les investissements le concernant réalisés par le concessionnaire durant l'exécution du contrat, pourtant nécessaires au fonctionnement du service public délégué, fassent retour gratuitement à la commune de La Ciotat à la fin de la concession en litige. Par suite, l'article 3 du cahier des charges de la convention en litige est illégal.

23. L'application rétroactive d'une jurisprudence nouvelle, qui ne comporte pas de réserve relative à son application dans le temps, n'est que l'effet des voies normales de recours

au juge. Les sociétés défenderesses ne sont donc pas fondées à soutenir que l'application, en l'espèce, de la jurisprudence Commune de Berek sur Mer du Conseil d'État du 25 juillet 2025 rappelée aux points 16 à 18, méconnaîtrait les principes de prévisibilité, de confiance légitime et d'équité procédurale.

24. Par ailleurs, ainsi qu'il résulte de ce qui a été dit précédemment, l'immeuble du casino faisant parti du patrimoine de la commune de La Ciotat dès le début du contrat de concession en litige, la société Partouche Immobilier n'est dès lors pas fondée à se prévaloir d'une atteinte rétroactive à son droit de propriété en méconnaissance des articles 17 de la charte des droits fondamentaux et 1^{er} du premier protocole additionnel à la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ainsi d'ailleurs que l'a jugé la Cour européenne des droits de l'Homme dans son arrêt n° 24300/20 du 5 octobre 2023, ni davantage d'une atteinte à sa liberté d'entreprendre en méconnaissance de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen, à sa liberté contractuelle ni même aux principes de libre établissement prévu aux articles 49 et 56 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, de libre prestation de services ou à ceux applicable en matière de droit de la concurrence, notamment ceux prévus par l'article 102 de ce traité ou les articles 3 et 41 de la directive (UE) 2014/23. Par conséquent, et sans qu'il soit besoin de saisir la Cour de justice de l'Union européenne d'une question préjudicielle puisque ne se pose aucune question sérieuse d'interprétation du droit de l'Union ou d'appréciation de validité des principes appliqués en l'espèce avec ce dernier, les moyens opposés par les sociétés défenderesses tenant à ce que les règles applicables aux biens de retour seraient incompatibles avec les stipulations et dispositions des articles précités doivent être écartés.

25. Il résulte de tout ce qui précède l'article 3 du cahier des charges applicable à la convention en litige méconnaît l'article L. 3132-4 du code de la commande publique entachant ainsi sa validité.

Sur les conséquences de l'irrégularité entachant la validité de l'article 3 du cahier des charge de la convention litigieuse :

26. Il revient au juge, après avoir pris en considération la nature des vices entachant la validité du contrat, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, soit d'inviter les parties à prendre des mesures de régularisation dans un délai qu'il fixe, sauf à résilier ou résoudre le contrat. En présence d'irrégularités qui ne peuvent être couvertes par une mesure de régularisation et qui ne permettent pas la poursuite de l'exécution du contrat, il lui revient de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, soit la résiliation du contrat, soit, si le contrat a un contenu illicite ou s'il se trouve affecté d'un vice de consentement ou de tout autre vice d'une particulière gravité que le juge doit ainsi relever d'office, l'annulation totale ou partielle de celui-ci.

27. Le contenu d'un contrat ne présente un caractère illicite que si l'objet même du contrat, tel qu'il a été formulé par la personne publique contractante pour lancer la procédure de passation du contrat ou tel qu'il résulte des stipulations convenues entre les parties qui doivent être regardées comme le définissant, est, en lui-même, contraire à la loi, de sorte qu'en s'engageant pour un tel objet le cocontractant de la personne publique la méconnaît nécessairement. Une convention peut être déclarée nulle lorsqu'elle est dépourvue de cause ou qu'elle est fondée sur une cause qui, en raison de l'objet de cette convention ou du but poursuivi par les parties, présente un caractère illicite.

28. En premier lieu, le juge ne peut retenir que les stipulations d'une convention de délégation de service public sont susceptibles de faire obstacle au retour gratuit à la personne publique de biens nécessaires au service créés au cours de la délégation et s'abstenir de rechercher si les biens en cause sont nécessaires au fonctionnement du service public, alors que, si les parties au contrat de délégation peuvent décider la dévolution gratuite à la personne publique d'un bien qui ne serait pas nécessaire au fonctionnement du service public, elles ne sauraient en revanche exclure qu'un bien nécessaire au fonctionnement du service public lui fasse retour gratuitement.

29. Il résulte du point précédent que le régime des biens retour ne peut être tributaire de la volonté des parties contractantes. Par suite, le vice entachant les stipulations de l'article 3 du cahier des charges de la convention, dont il a été dit qu'elles méconnaissaient la règle de la commande publique relatives aux biens de retour prévue à l'article L. 3132-4 du code de la commande publique en faisant obstacle à ce qu'un bien nécessaire au service public fasse retour gratuitement à la commune de La Ciotat, est d'ordre public. L'objet de cette clause contractuelle, en ce qu'elle prévoit que la propriété du bâtiment du casino, lieu exclusif, indissociable et nécessaire à l'exploitation de l'activité déléguée, appartient à un propriétaire privé et non à la commune de La Ciotat ainsi que les modalités de sa mise à disposition au délégataire est, en lui-même, contraire à la loi, de sorte qu'en s'engageant pour un tel objet, le cocontractant de la personne publique a nécessairement méconnu les dispositions du code de la commande publique. L'illicéité de l'objet de l'article 3 du cahier des charges de la convention, vice d'une particulière gravité qui ne peut être couvert par une mesure de régularisation, justifie dès lors l'annulation de cette clause.

30. En deuxième lieu, le juge administratif examine d'office si les clauses dont l'illégalité est invoquée présentent un caractère divisible du reste du contrat et, dans la négative, doit en tirer lui-même la conséquence en annulant ou en écartant l'ensemble du contrat.

31. Aux termes de l'article 3 de du cahier des charges de la convention litigieuse : « (...) *Les candidats devront donc nécessairement proposer une exploitation dans les locaux actuels du casino (parcelle AX 134), dans les conditions de mise à disposition prévues par les documents de la consultation* ». L'article 10.1 de ce cahier des charges stipule que : « (...) *Le lieu d'exécution du contrat, ainsi que les conditions d'occupation du lieu sont définis à la convention d'occupation indétachable de la présente convention (...)* ». Selon l'article 3 de la convention d'occupation : « *les locaux sont exclusivement destinés à un usage de casino de jeux autorisé (...)* ». Aux termes de l'article 10 de cette convention : « *La Convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle en principal d'un montant de un million sept cent mille (1 700 000) euros (€) hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur* ».

32. Eu égard aux liens économiques étroits existant entre les sociétés Pleinair Casino et Partouche Immobilier précédemment décrits et au montant annuel de la redevance d'occupation de 1 700 000 euros versée par la première à la seconde, il y a lieu de considérer que l'une des parties au contrat de concession en litige, en l'occurrence la société Pleinair Casino, n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes si le contrat avait prévu que le bâtiment était la propriété de la commune. Une telle circonstance doit ainsi être regardée comme ayant exercé une influence essentielle sur le choix de la société attributaire. Par ailleurs, ainsi qu'il a été dit précédemment, le lieu d'exploitation du casino est un élément essentiel de la convention en litige. L'article 3 du cahier des charges de la convention présente ainsi un caractère déterminant sur la conclusion de celle-ci et constitue

donc une clause indivisible de ses autres stipulations. Dans ces conditions, l'annulation de cette clause pour les motifs exposés ci-dessus implique nécessairement que soit prononcée l'annulation de la convention d'exploitation litigieuse, dès lors que, s'agissant d'un service non essentiel, et alors qu'une nouvelle procédure de passation régulière peut avoir lieu, cette mesure ne révèle, par elle-même, aucune atteinte à l'intérêt général.

33. Il convient toutefois, au regard de l'impossibilité légale pour la commune de reprendre l'exploitation des jeux de casino en régie, des conséquences immédiates d'une mesure d'annulation pour les salariés de la société Pleinair Casino, des conséquences en matière d'attractivité de la commune au cours de la saison estivale, des pertes fiscales dues à la fermeture du casino, et au regard des délais nécessaires pour la passation éventuelle d'une nouvelle délégation de service public et l'obtention d'une licence d'exploitation des jeux par un nouveau délégataire, de prononcer l'annulation du contrat en litige à compter du 31 décembre 2026.

34. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres vices allégués par la société du Grand Casino de Dinant, que le contrat conclu le 28 octobre 2024 par lequel la commune de La Ciotat a délégué à la société Pleinair Casino la gestion et l'exploitation des jeux de casino de la commune doit être annulé à compter du 31 décembre 2026.

Sur les frais liés au litige :

35. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

36. En application de ces dispositions, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de La Ciotat une somme de 3 000 euros au titre des frais exposés par la société requérante et non compris dans les dépens.

DÉCIDE :

Article 1^{er} : L'intervention présentée par la société Partouche Immobilier est admise.

Article 2 : Le contrat de délégation de la gestion et de l'exploitation du casino municipal conclu entre la commune de La Ciotat et la société Pleinair Casino le 28 octobre 2024 est annulé. Cette annulation prendra effet à compter du 31 décembre 2026.

Article 3 : La commune de La Ciotat versera à la société du Grand Casino de Dinant la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de La Ciotat, la société Pleinair Casino et la société Partouche Immobilier sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à la société du Grand Casino de Dinant, à la commune de La Ciotat, à la société Pleinair Casino et à la société Partouche Immobilier.

Délibéré après l'audience du 19 mars 2026, à laquelle siégeaient :

M. Platillero, président,
Mme Devictor, première conseillère,
Mme Delzangles, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 10 avril 2026.

La rapporteure,

Le président,

Signé

Signé

B. Delzangles

F. Platillero

Le greffier,

Signé

N. Le Guillermic

La République mande et ordonne au préfet des Bouches-du-Rhône en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Pour la greffière en chef,
La greffière,