

VD_OMNI GE.2019.0183 vom 17. Juli 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2019.0183

FR: VD_OMNI GE.2019.0183 du 17 juillet 2020

IT: VD_OMNI GE.2019.0183 del 17 luglio 2020

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Montreux | Recours contre la "résiliation" par la Municipalité du "Bail à loyer" par lequel la commune met à disposition des recourants un radier aménagé en bordure des quais pour un service de location de petits bateaux et l'exploitation d'un café-bar. Question de la qualification du "Bail à loyer", qui comprend une autorisation d'usage (privatif) du domaine public ainsi que des clauses bilatérales (acte mixte de type concession); quoi qu'il en soit, la Municipalité bénéficie pour résilier cet acte (soit pour refuser de le renouveler) d'un pouvoir d'appréciation qui est large mais pas illimité puisqu'elle doit dans tous les cas respecter les principes constitutionnels régissant l'activité de l'Etat (consid. 2). Il convient d'entrer en matière sur le fond nonobstant les vices dont est entachée la décision attaquée (consid. 3b); les conclusions du recours tendant à ce que soit constatée la nullité de cette décision doivent être interprétées en ce sens que les recourants requièrent, à ce défaut, son annulation (consid. 3c). Sur le fond, la mesure litigieuse ne respecte pas le principe de la proportionnalité; en l'état, l'intérêt des recourants au renouvellement du "Bail à loyer" l'emporte sur l'intérêt de la Municipalité à récupérer la jouissance de l'emplacement concerné, qui pourrait demeurer inexploité durant plusieurs années avant que le projet de réaménagement des quais évoqué (qui n'en est qu'à un stade embryonnaire) ne soit réalisé (consid. 5). Admission du recours et annulation de la décision attaquée.

Erwägungen

E. 1

La Commune met à disposition des locataires une surface de 306 m² au total, comprenant le radier de mise à l'eau, ainsi que l'abri en béton [ce dernier mot biffé et corrigé à la main par « bois » sur la version de ce document produite par l'autorité intimée] (bâtiment No AI 8731).

E. 2

Il commence le 1^{er} avril 2007 pour une durée d'une année, soit jusqu'au 31 mars 2008. Sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance, soit le 31 décembre au plus tard, le présent bail sera renouvelé de plein droit et sera reconduit tacitement, aux mêmes conditions pour une année, et ainsi de suite d'année en année. Ces conditions sont fixées, pour réserver la réalisation du futur port de Vernex et marquer la précarité de l'utilisation de la surface louée, située sur le domaine public.

E. 3

En cas de construction du port de Vernex, les locataires devront déplacer à leurs frais les installations louées située à l'extérieur [ce dernier mot biffé et corrigé à la main par « intérieur » sur la version de ce document produite par l'autorité intimée] du périmètre dudit

port. Les locataires prennent connaissance de cette contrainte, et s'engagent à ne faire valoir aucune indemnité ou demande de dédommagement consécutif à ce déplacement en rapport avec l'exploitation du kiosque, de la terrasse et de la location de bateaux, objets du présent bail.

E. 4

Les locataires s'engagent à maintenir un commerce de location de bateaux à l'usage du public, à l'exclusion de toute exposition de vente d'embarcations quelconques ou d'activités correspondant à celles d'un chantier naval.

E. 4.1

L'art. 35 al. 2 Cst. dispose que quiconque assume une tâche de l'Etat est tenu de respecter les droits fondamentaux et de contribuer à leur réalisation. Cette disposition s'adresse en premiers lieux aux organes de l'ensemble des collectivités publiques, à savoir la Confédération, les cantons et les communes. Ceux-ci doivent ainsi respecter et réaliser les droits fondamentaux lorsque, investis de la puissance publique, ils assument une tâche étatique (cf. Message du 20 novembre 1996 relatif à la nouvelle Constitution fédérale, FF 1997 I 194; cf. ATF 129 III 35 consid. 5.2 p. 40; arrêt 1C_312/2010 du 8 décembre 2010, consid. 3). Il convient dès lors d'examiner si, dans le cas particulier, c'est à juste titre que le Tribunal administratif a considéré que la Ville de Genève assumait une « tâche de l'Etat » au sens de l'art. 35 al. 2 Cst. lorsqu'elle attribuait un droit à l'usage accru du domaine public et mettait en location des pavillons situés sur les quais et si, dans son analyse, elle est tombée dans l'arbitraire. [...]

E. 4.2

Le patrimoine financier comprend les biens de l'Etat qui, n'étant pas affectés à une fin d'intérêt public, ont la valeur d'un capital et peuvent produire à ce titre un revenu, voire être réalisés. Sa gestion se fait en principe selon le droit privé. Relèvent en revanche du patrimoine administratif les biens des collectivités publiques qui sont directement affectés à la réalisation d'une tâche publique. En font partie les immeubles qui abritent les écoles, les hôpitaux, les gares, les musées, les bibliothèques et, de manière générale, les établissements publics et les services administratifs de l'Etat. Lorsque le patrimoine administratif est affecté à des fins particulières d'intérêt public au bénéfice des citoyens, il est le plus fréquemment séparé du patrimoine administratif ordinaire et est institué en patrimoine distinct sous la forme d'un établissement public (par ex. les établissements scolaires ou universitaires, les hôpitaux, les théâtres municipaux, les musées, etc.). Dans ces cas, l'utilisation du patrimoine administratif se confond avec l'usage de l'établissement public en cause, lequel est en principe défini par son affectation spécifique et par les conditions mises à son accès par une loi (cf. arrêt 1C_312/2010 du 8 décembre 2010, avec références).

E. 4.3

Dans le cas particulier, les édicules concernés sont la propriété de la Ville. Ils sont destinés à mettre à disposition des passants, pendant la saison estivale, un nombre déterminé de glaciers, de petite restauration et de boissons sur les quais, qui constituent un lieu de promenade particulièrement touristique et fréquenté. La revalorisation de la rade, qui était au cœur des préoccupations des auteurs du projet des pavillons glaciers, a ainsi été qualifiée par le conseil municipal lui-même d'intérêt public prépondérant. Bien que le bail afférent à la mise à disposition des pavillons relève du droit privé, la location en question est doublée d'une permission d'usage accru du domaine public pour l'usage d'une terrasse située sur le

domaine public, qui concrétise les droits accordés par les art. 12 de la loi du 24 juin 1961 sur le domaine public (LDPu; RSGE L 1 05) et 1^{er} al. 2 du règlement du 21 décembre 1988 concernant l'utilisation du domaine public (RUDP; L 1.10.12), ainsi que 56 ss de la loi du 28 avril 1967 sur les routes (LRoutes; RSGE L 1 10) selon lesquels les particuliers disposent d'un droit à l'utilisation du domaine public excédant l'usage commun lorsqu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. La Ville ne conteste pas que la mise en location de ces pavillons glaciers concrétise une tâche étatique. [...] Dans ces conditions, il apparaît que la mise à disposition onéreuse de pavillons glaciers sur le domaine public en complément d'une permission d'usage accru du domaine public relève de la réalisation d'une tâche publique et qu'il relève du patrimoine administratif de la Ville de Genève.

E. 4.4

Il résulte de ce qui précède que la Ville de Genève est liée par les droits fondamentaux en vertu de l'art. 35 al. 2 Cst., puisqu'en l'espèce, elle est chargée d'une tâche étatique. Partant, c'est à juste titre que la Cour de justice a considéré que la liberté d'appréciation dont disposait la Ville dans le choix des bénéficiaires, bien qu'elle soit très importante, n'était pas illimitée. Elle devait en effet s'exercer dans le respect des principes généraux de droit public. Il en va d'ailleurs de même de l'autonomie communale, qui ne peut s'exercer que dans les limites de la loi (cf. art. 50 Cst.)." b) La situation dans le cas d'espèce n'est pas sans présenter des similitudes avec celle prévalant dans cet arrêt du Tribunal fédéral. Il peut en particulier être relevé que, par le " Bail à loyer " dont la " résiliation " fait l'objet du présent litige, les recourants se sont " engag [és] à maintenir un commerce de location de bateaux à l'usage du public " (ch. 4); on pourrait ainsi considérer qu'il s'agit de la réalisation d'une tâche d'intérêt public, comme le soutiennent les recourants - lesquels ne sont pas simplement autorisés à maintenir un tel commerce mais en ont bien plutôt l'obligation -, relevant en quelque sorte de l'animation des quais de la ville respectivement de l'offre en loisirs à l'endroit concerné. La question de la nature exacte de la relation liant les recourants à la commune de Montreux ou encore celle de savoir si l'autorité intimée est en l'occurrence liée ou non par les droits fondamentaux en application de l'art. 35 al. 2 Cst. peuvent néanmoins demeurer indécises; dans tous les cas et comme on va le voir plus en détail ci-après, l'autorité intimée se devait de respecter à tout le moins les principes constitutionnels qui régissent l'activité de l'Etat. aa) Dans l'arrêt 2C_167/2012, 2C_444/2012 précité, le Tribunal fédéral a retenu que le bail afférent à la mise à disposition des pavillons relevait du droit privé et que cette location était doublée d'une permission (soit d'une autorisation) d'usage accru du domaine public (consid. 4.3); il apparaît que le bail en cause portait sur la location de pavillons amovibles pour cinq saisons consécutives, du 1^{er} mars au 31 octobre de chaque année (cf. let. C). En l'espèce, on ne peut exclure d'emblée que la " location " du bâtiment ECA n° 8731 (cf. ch. 1 du " Bail à loyer " et le plan reproduits sous consid. 1 supra) puisse également être soumise au droit privé, ce bâtiment ne relevant pas à proprement parler du domaine public; en pareille hypothèse, une telle " location " serait également doublée d'une permission d'usage du domaine public - comprenant tant la surface affectée au kiosque et à la terrasse (cf. ch. 5 du " Bail à loyer ") que celle directement affectée au commerce de location de bateaux. Se pose toutefois la question de la nature de l'usage du domaine public concerné. D'une façon générale, l'usage privatif se distingue de l'usage accru par son intensité respectivement sa durée; est réputé privatif l'usage qui exclut pendant longtemps qu'un tiers exerce la même activité au même endroit (cf. Moor/Bellanger/Tanquerel, Droit administratif, Vol. III, 2^e éd., Berne 2018, ch. 8.4.2.1/a pp. 697s; cf. ég. Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2^e éd.,

Genève/Zurich 2018, n. 218 pp. 74s). Dans le canton de Vaud, la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) définit l'usage accru comme un usage qui excède l'usage commun " sans emprise sur le domaine public " (cf. art. 27 al. 1), alors que l'usage privatif entraîne une emprise sur le domaine public (art. 29 al. 1); cette distinction porte sur l'usage des routes (cf. le titre du chapitre IV de la LRou) et s'applique par analogie aux places publiques (art. 31 LRou) - auxquelles pourrait être assimilé le radier en béton concerné. En l'occurrence - contrairement à la situation prévalant dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité, qui concernait des pavillons amovibles -, les infrastructures que les recourants sont autorisés à exploiter entraînent (à tout le moins certaines d'entre elles) une emprise sur le domaine public. Il apparaît ainsi que l'usage du domaine public en cause devrait selon toute vraisemblance être qualifié de privatif (cf. Roswitha Petry, l'exercice des droits fondamentaux sur le domaine public, in Bellanger/Tanquerel [éds], La gestion et l'usage des biens de l'Etat à l'aune des droits fondamentaux, collection " Pratique du droit administratif ", Genève/Zurich 2020, ch. II let. C p. 37 et les références, évoquant notamment à titre d'exemple d'usage privatif l'installation d'un kiosque). bb) Selon l'art. 29 al. 1 LRou, les usages privatifs font l'objet de permis ou de concessions. Tout porte ainsi à croire que, dans le cas d'espèce, le " Bail à loyer " dont la " résiliation " est litigieuse pourrait être requalifié en tant que concession, comme l'ont soutenu les recourants dans leur écriture du 23 janvier 2020 et comme l'a admis l'autorité intimée elle-même dans sa dernière écriture du 30 avril 2020. Une concession est un acte mixte, qui contient tant des clauses unilatérales (à commencer par l'autorisation d'usage privatif du domaine public en tant que telle, mais également toutes les clauses qui découlent directement de la loi et fixent les devoirs du concessionnaire, en lien par exemple avec les horaires d'exploitation; cf. ch. 7 du " Bail à loyer ") que des clauses bilatérales (qui concernent l'aménagement interne de l'économie de la concession, en lien en particulier avec sa durée ou encore les prestations financières dues par le concessionnaire; cf. ch. 2 et 8 du " Bail à loyer "); formellement, les clauses unilatérales sont décidées (dans le respect du droit applicable) par l'autorité, alors que les clauses bilatérales correspondent à un contrat de droit administratif (cf. Moor/Bellanger/Tanquerel, op. cit. , ch. 3.3.4.2 pp. 260ss et 8.4.4.6 p. 734; Tanquerel, op. cit. , n. 1047ss pp. 365s). cc) En pareille hypothèse - soit si l'usage du domaine public autorisé par le " Bail à loyer " devait être qualifié de privatif et ce " bail " requalifié en tant que concession -, il serait pour le moins douteux que les recourants puissent se prévaloir de leur liberté économique. Si la jurisprudence a reconnu un " droit conditionnel " à l'usage accru du domaine public à des fins notamment commerciales - en ce sens qu'une autorisation ne peut être refusée que dans le respect des droits fondamentaux, en particulier de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.) et de la liberté économique (art. 27 Cst.), de sorte qu'il convient en définitive de procéder à une pesée des intérêts en présence (cf. ATF 132 I 97 consid. 2.2 et les références) -, la situation est différente en cas d'usage privatif; dans la mesure où un tel usage confère au requérant une position d'exclusivité, écartant durablement de l'activité en cause toute concurrence de tiers, il serait contradictoire qu'il puisse se mettre au bénéfice de la liberté économique - dont un aspect essentiel est précisément l'égalité entre acteurs économiques (Moor/Bellanger/Tanquerel, op. cit. , ch. 8.4.4.1/b pp. 715ss; cf. ég. dans le même sens Pierre Moor, Les biens de l'Etat: état des lieux, in Bellanger/Tanquerel [éds], op. cit. , let. C ch. 1 p. 25, et Petry, op. cit. , ch. II let. C p. 48; en lien spécifiquement avec les droits régaliens, cf. ATF 142 I 99 consid. 2.4). En revanche, les recourants pourraient en pareille hypothèse se prévaloir de droits acquis en lien avec les clauses bilatérales de la concession, soit de droits ne pouvant être modifiés que

si la concession en réserve expressément la possibilité - sous réserve d'expropriation (cf. Moor/Bellanger/Tanquerel, op. cit. , ch. 3.3.4.4/b p. 268, 3.3.4.6/b p. 276 et 8.4.4.2/a p. 718; cf. ég. Tanquerel, op. cit. , n. 1050 et les références). dd) Quoi qu'il en soit, il convient de retenir à ce stade que le " Bail à loyer " porte sur une surface relevant du domaine public (sous réserve du bâtiment ECA n° 8731) et qu'il ne peut dès lors s'agir d'un bail à loyer qui serait soumis exclusivement au droit privé - un tel bail ne pouvant pas porter sur des choses qui servent à l'usage public ou à remplir des tâches publiques (cf. TF 4A_250/2015 du 21 juillet 2015 consid. 4.1; François Bellanger, Octroi de l'usage des bien de l'Etat et marchés publics, in Bellanger/Tanquerel [éds], op. cit. , ch. II let. C pp. 106s). La " résiliation " litigieuse correspond en définitive à un refus de renouvellement (cf. ch. 2 du " Bail à loyer "). L'autorité intimée bénéficie dans ce cadre du même pouvoir d'appréciation qu'au moment de l'octroi respectivement de la conclusion de l'acte initial; ce pouvoir d'appréciation est large mais n'est pas illimité, l'autorité devant dans tous les cas respecter à tout le moins les principes constitutionnels qui régissent l'activité de l'Etat - soit en particulier les principes de l'intérêt public et de la proportionnalité (art. 5 al. 2 Cst.), le respect des règles de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) et l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.) -, et ce indépendamment de la qualification du " Bail à loyer " (cf. TF 2C_167/2012, 2C_444/2012 précité, consid. 4.4, qui se réfère dans ce cadre au " respect des principes généraux de droit public "; dans l'hypothèse évoquée ci-dessus où ce " bail " devrait être requalifié en tant que concession, cf. Moor, op. cit. , ch. 3.3.4.6/a p. 274, 8.4.4.4/d pp. 728ss et 8.4.4.6 p. 734; cf. ég. Tanquerel, op. cit. , n. 1055 et 1072, qui renvoient à ce propos aux " contraintes encadrant d'une manière générale le pouvoir d'appréciation ", n. 512ss). Dans ces circonstances, il n'est pas contesté que le présent litige relève du droit public; les voies de recours contre la décision litigieuse (de refus de renouvellement de l'acte initial) sont réglées par les dispositions générales sur le contentieux en matière de décisions (cf. Moor, op. cit. , ch. 3.3.4.3/c p. 265), le litige relevant ainsi de la compétence de la cour de céans (art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36 -; art. 27 al. 1 du règlement organique du Tribunal cantonal, du 13 novembre 2007 - ROTC; BLV 173.31.1). 3. a) Cela étant, le recours a été déposé dans le délai de trente jours suivant la notification du courrier du 8 juillet 2019 (cf. art. 95 LPA-VD), compte tenu de la suspension de ce délai durant les fêtes du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 96 al. 1 let. b LPA-VD). La question de la qualité pour recourir de la société recourante (cf. art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), qui est contestée par l'autorité intimée, peut demeurer indécise dès lors que la qualité pour recourir des recourants ne fait aucun doute et que l'ensemble des recourants, par l'intermédiaire de leur conseil commun, se prévalent des mêmes motifs et ont pris les mêmes conclusions (cf. pour comparaison CDAP GE.2018.0200 du 12 mai 2020 consid. 1e). Le tribunal se contentera de relever à ce propos que le " Bail à loyer " n'a été " conclu " qu'avec les seuls recourants et que ce " bail " prévoit expressément qu'il n'est " pas cessible " respectivement que les recourants doivent assurer " personnellement " la location des petits bateaux et l'exploitation de la terrasse et du café-bar, toute " sous-location " étant exclue (ch. 12); on ne peut que s'étonner dans ce contexte que l'autorité intimée ait délivré diverses autorisations pour usage du domaine public (en lien avec un ponton et des bouées) à la société recourante (cf. les pièces produites par les recourants à l'appui de leur écriture du 30 avril 2020). b) Les recourants concluent principalement à ce qu'il soit constaté que le courrier du 8 juillet 2019 ne constitue pas une décision, de sorte que le dossier de la cause devrait être retourné à l'autorité intimée pour qu'elle rende une telle décision (cf. ch. I de

leurs conclusions reproduites sous let. D/a supra). aa) Les recourants relèvent en premier lieu dans ce cadre que le courrier du 8 juillet 2019 ne contient " pratiquement aucune motivation " (cf. art. 42 let. c LPA-VD, dont il résulte que la décision doit notamment contenir les motifs sur lesquels elle s'appuie). Comme le relève l'autorité intimée dans sa réponse au recours, il résulte de ce courrier que la décision de " résilier " le " Bail à loyer " est justifiée par la volonté de l'autorité intimée de " donner un nouvel élan à cet espace, par le biais d'un appel à projets qui sera réalisé dans le courant de cette année [i.e. 2019]". Une telle motivation est certes brève; elle n'en a pas moins permis aux recourants de comprendre les motifs de cette décision et de l'attaquer en connaissance de cause, de sorte que la motivation apparaît suffisante (s'agissant de la portée de l'obligation de motivation en lien avec le droit d'être entendu, cf. ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 134 I 83 consid. 4.1 et les références). Autre est la question de savoir si le motif évoqué justifie la résiliation du " Bail à loyer ", qui relève du fond du litige et sera examinée ci-après (consid. 5). bb) Les recourants relèvent par ailleurs que le courrier du 8 juillet 2019 n'a pas " l'apparence d'une décision administrative " et ne contient aucune voie de droit. Le courrier en cause contient le nom de l'autorité qui a statué (savoir la municipalité; cf. art. 42 let. a LPA-VD), le nom des parties (les recourants, à l'exclusion de la société recourante - qui a néanmoins pu en prendre connaissance par l'intermédiaire des recourants; art. 42 let. b LPA-VD) ainsi que la date et la signature (art. 42 let. e). Il en résulte expressément que l'autorité intimée a " décidé " de " résilier " le " Bail à loyer " (cf. let. C/a supra); dans ce contexte, l'absence de dispositif à proprement parler (cf. art. 42 let. d LPA-VD) ne saurait à l'évidence suffire à remettre en cause le fait qu'il s'agit d'une décision. Quant au fait que cette décision ne contient pas davantage d'indication des voies de droit (cf. art. 42 let. f LPA-VD), ce dernier vice n'affecte pas sa validité dans les circonstances du cas d'espèce dès lors que ce nonobstant, elle a été contestée en temps utile comme on l'a déjà vu (cf. pour comparaison CDAP GE.2018.0232 du 14 août 2019 consid. 1c et la référence). cc) Dans ces conditions, le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la conclusion principale du recours et qu'il convient bien plutôt d'entrer en matière sur le fond du litige. Il relève toutefois que l'autorité intimée a fait preuve d'un certain manque de diligence en ne donnant aucune suite en temps utile aux courriers du conseil des recourants des 24 juillet et 5 septembre 2019 par lesquels ce dernier l'a priée de rendre une décision en bonne et due forme (cf. let. C/b supra). dd) Le tribunal relève enfin qu'hormis lorsqu'il y a péril en la demeure, les parties ont le droit d'être entendues avant toute décision les concernant (cf. art. 33 al. 1 LPA-VD), étant rappelé que le droit d'être entendu tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst-VD comprend également notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique (cf. ATF 144 I 11 consid. 5.3 et les références; CDAP GE.2019.0067 du 23 juin 2020 consid. 4c). En l'espèce, il n'apparaît pas que l'autorité intimée aurait invité les recourants à se déterminer avant de rendre la décision litigieuse. Les recourants ont toutefois eu l'occasion de présenter leurs arguments dans le cadre de la présente procédure devant la cour de céans, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (cf. art. 98 LPA-VD), tant dans leurs écritures respectives qu'à l'occasion de l'audience du 3 mars 2020. Il apparaît en outre qu'une annulation de la décision attaquée et un renvoi de la cause à l'autorité intimée pour qu'elle respecte leur droit d'être entendu n'aurait d'autre conséquence qu'un allongement inutile de la procédure (cf. ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références; TF 2C_530/2019 du 23 janvier 2020 consid. 3.1) - les recourants n'ont au demeurant pas pris de conclusion dans ce sens. Dans ces conditions, il a lieu d'entrer en matière sur le fond nonobstant la

violation du droit d'être entendu des recourants dans le cadre de la procédure devant l'autorité intimée. c) A titre subsidiaire, les recourants ont conclu qu'il soit constaté que le courrier du 8 juillet 2019 était " nul et non avenue " et qu'ils étaient ainsi autorisés à continuer à jouir des surfaces mises à leur disposition par le " Bail à loyer " (cf. ch. II des conclusions reproduites sous let. D/a supra). aa) Selon la jurisprudence, la nullité absolue ne frappe que les décisions affectées des vices les plus graves, manifestes ou particulièrement reconnaissables, et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système de l'annulation n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision; de graves vices de procédure, tels que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision, sont en revanche des motifs de nullité (cf. TF 2C_549/2009 du 1^{er} décembre 2009 consid. 4.1 et les références; 2C_720/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3; cf. ég. Moor/Poltier, Droit administratif, Vol. II, 3^e éd., Berne 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322). bb) En l'espèce, il apparaît d'emblée que les griefs avancés par les recourants à l'appui de leur recours ne sont manifestement pas de nature à justifier que soit constatée la nullité de la décision attaquée. En particulier, à supposer que le motif invoqué par l'autorité intimée en lien avec son souhait de " donner un nouvel élan à cet espace " ne justifie pas la résiliation du " Bail à loyer " dans les circonstances du cas d'espèce, comme les recourants le soutiennent, ce constat entraînerait tout au plus l'annulation de la décision attaquée - un tel abus de son pouvoir d'appréciation par l'autorité intimée n'étant à l'évidence pas d'une gravité telle que la décision litigieuse devrait être considérée comme nulle. Cela étant, la jurisprudence fait preuve d'une relative souplesse en ce qui concerne notamment la formulation des conclusions (CDAP PS.2019.0003 du 23 août 2019 consid. 1 et les références; cf. ég. TF 2C_821/2017 du 23 mars 2018 consid. 4.3 et les références, rappelant d'une façon générale que " l'interdiction du formalisme excessif commande en particulier de ne pas se montrer trop strict dans l'examen de la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut le recourant "). En l'espèce, il apparaît manifestement que la conclusion subsidiaire du recours doit être interprétée en ce sens que les recourants requièrent sinon la constatation de la nullité de la décision attaquée, à tout le moins l'annulation de cette décision - dans leur recours, ils indiquent au demeurant expressément que " l'intérêt public à résilier cette relation fait [...] manifestement défaut, de sorte que la décision attaquée doit être annulée " (ch. 2a in fine p. 5) respectivement que " si par impossible le courrier du 8 juillet 2019 devait être considéré comme une décision formelle, il conviendrait alors de l'annuler " (ch. 2c in fine p. 6). d) A titre plus subsidiaire encore, les recourants ont conclu que l'autorité intimée était leur débitrice et leur devait immédiat paiement d'une somme dont le montant serait précisé en cours d'instance (cf. ch. III des conclusions reproduites sous let. D/a supra), la mise en œuvre d'une expertise étant requise sur ce point; ils ont précisé cette conclusion en ce que le montant en cause était estimé à 250'000 fr. dans leur écriture du 23 janvier 2020 - tout en maintenant leur requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise. Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée estime que cette conclusion est irrecevable, la question d'une éventuelle indemnisation relevant de la compétence des juridictions civile ordinaires. La question de la recevabilité d'une telle conclusion devant la cour de céans dans les circonstances du cas d'espèce peut en définitive demeurer indécise dès lors qu'il y a lieu de faire droit à la conclusion subsidiaire (ch. II) du recours (telle qu'interprétée dans le sens évoqué ci-dessus), comme on va le voir plus en

détail ci-après (consid. 5). 4. Les recourants ont requis la mise en œuvre de différentes mesures d'instruction. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst-VD, comprend notamment le droit pour l'intéressé de consulter le dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 144 I 11 consid. 5.3 et les références). Devant la cour de céans, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). L'autorité établit les faits d'office (art. 28 al. 1 LPA-VD); selon l'art. 29 al. 1 LPA-VD, elle peut recourir à différents moyens de preuve, tels que des expertises (let. c), des documents, titres et rapports officiels (let. d) ou encore les renseignements fournis par les parties, des autorités ou des tiers (let. e). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD, dont il résulte que l'autorité doit administrer les preuves requises " si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence "); de jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références; TF 1C_68/2019 du 18 octobre 2019 consid. 2.1; CDAP GE.2019.0017 du 24 février 2020 consid. 2a). b) En l'espèce, les recourants ont requis dans leur recours la mise en œuvre d'une expertise afin d'établir le montant qui devrait leur être versé par l'autorité intimée - à titre d'indemnisation en lien avec les investissements qu'ils ont consentis à l'endroit concerné. Cette requête est directement liée à leur conclusion très subsidiaire (ch. III), dont la recevabilité a été laissée indécise; dès lors qu'il y a lieu de faire droit à la conclusion subsidiaire du recours (ch. II), comme on va le voir plus en détail ci-après (consid. 5), il apparaît d'emblée que le résultat d'une telle expertise ne serait pas de nature à avoir une incidence sur l'issue du litige. Dans leur écriture du 23 janvier 2020, les recourants ont également requis la production par l'autorité intimée de " toutes les concessions/autorisations des commerces de la commune empiétant sur le domaine public " - afin de démontrer que, au regard de sa pratique en la matière, le " Bail à loyer " devait être requalifié en tant que concession. Cela étant et comme on l'a déjà vu, l'autorité intimée a expressément admis dans sa dernière écriture du 30 avril 2020 l'existence de clauses bilatérales dans le " Bail à loyer " respectivement le fait que de telles clauses étaient " contenues en réalité dans une concession " (excluant ainsi implicitement que ce " bail " corresponde à une simple " autorisation à bien plaire ", comme elle le soutenait dans sa réponse au recours); ce point n'est en conséquence plus contesté. Quoi qu'il en soit, la question de la requalification exacte du " Bail à loyer " peut demeurer indécise en l'occurrence, seule étant décisive la constatation que cet acte contient des clauses tant unilatérales que bilatérales et que l'autorité intimée, si elle bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de le " résilier " (soit de refuser de le renouveler), n'en doit pas moins dans tous les cas respecter à tout le moins les principes constitutionnels qui régissent l'activité de l'Etat (cf. consid. 2b/dd supra). Il n'y a en conséquence pas lieu de faire droit à cette requête. Enfin, les recourants ont requis dans leur écriture du 23 janvier 2020 la production par l'autorité intimée de l'entier de son dossier en lien avec le " Bail à loyer " signé le 8 juin 2001 (cf. let. A supra). Par avis du 15 octobre 2019, le juge instructeur a

notamment invité l'autorité intimée à produire son dossier " complet "; à l'occasion de l'audience du 3 mars 2020, il a expressément relevé que le dossier produit par l'autorité intimée ne semblait pas être complet, dans la mesure en particulier où il ne contenait aucun document pour la période entre la conclusion du contrat en 2007 et l'acte litigieux du 8 juillet 2019 ni aucun document concernant le ou les permis de construire qui auraient été délivrés aux recourants en lien avec l'exploitation concernée (cf. let. D/d supra). Le tribunal relève encore que les recourants ont produit différentes pièces (autorisations pour usage du domaine public en lien avec un ponton et des bouées au quai de Vernex, échanges de correspondances avec l'autorité intimée) qui auraient dû figurer au dossier de l'autorité intimée. Ce manque de collaboration de la part de l'autorité intimée est à l'évidence regrettable. Le tribunal considère toutefois, par appréciation anticipée, que la production par l'autorité intimée de son dossier original et complet - y compris en lien avec le " Bail à loyer " du 8 juin 2001 - ne serait pas de nature à remettre en cause la conviction qu'il s'est formée sur la base des pièces au dossier et des déclarations des parties, soit qu'il peut être statué en l'état du dossier (cf. art. 30 al. 2 LPA-VD). 5. Sur le fond, le recours porte sur la " résiliation " du " Bail à loyer " avec effet au 31 mars 2020 prononcée par l'autorité intimée le 8 juillet 2019. Comme déjà évoqué, cette " résiliation " correspond en réalité à un refus de renouvellement, aux conditions prévues par le ch. 2 de ce " bail "; quelle que soit la qualification de la nature de la relation en cause, l'autorité intimée bénéficie dans ce cadre d'un large pouvoir d'appréciation - le même que celui dont elle dispose lors de la conclusion initiale d'un tel acte; elle doit toutefois respecter à tout le moins les principes constitutionnels qui régissent l'activité de l'Etat (cf. consid. 2b/dd supra). a) Selon l'art. 5 al. 2 Cst., l'activité de l'Etat doit répondre à un intérêt public et être proportionnée au but visé. Le principe de la proportionnalité exige que la mesure envisagée soit apte à produire les résultats d'intérêt public escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et postule un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; cf. ATF 143 I 403 consid. 5.6.3 et les références, 140 I 218 consid. 6.7.1; TF 1C_152/2019 du 26 juin 2019 consid. 3.2; CDAP GE.2018.0227 du 22 août 2019 consid. 6c/aa). Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation par l'autorité, le principe de proportionnalité constitue une protection essentielle des administrés; une mesure qui reste dans le cadre fixé par la loi mais viole, dans les circonstances concrètes du cas, le principe de proportionnalité constitue un abus du pouvoir d'appréciation (cf. Tanquerel, op. cit. , n. 560 p. 200 et les références). b) Selon l'art. 5 al. 3 Cst., les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec les autorités, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (cf. TF 2C_78/2019 du 20 septembre 2019 consid. 8.1). Au sens large, le principe de la bonne foi (ou principe de la confiance) exige que l'administré puisse se fier aux assurances et aux attentes créées par le comportement de l'administration; il est dans ce sens étroitement lié au principe de la sécurité du droit (cf. Tanquerel, op. cit. , n. 568 p. 203 et les références). Dans un sens plus étroit, ce principe se réfère à l'interprétation des décisions, déclarations et comportements d'une partie à un rapport de droit; il s'applique notamment à l'interprétation des contrats de droit administratif (cf. TF 8C_283/2010 du 20 mai 2010 consid. 2 et les références; Tanquerel, op. cit. , n. 1019 p. 354). c) En l'espèce, les droits et obligations des recourants, y compris en lien avec la durée du " Bail à loyer " respectivement les conditions

auxquelles l'autorité intimée pouvait le " résilier " (au sens du ch. 2 al. 2 de ce bail, correspondant à un refus de renouvellement comme on l'a déjà vu), ne sont pas directement prévues par des dispositions normatives; il convient en conséquence de se référer en premier lieu à la teneur de l'acte liant les parties (cf. Moor/Bellanger/Tanquerel, op. cit. , ch. 3.3.4.4/a p. 267) - étant rappelé que la question de la durée d'un tel acte relève typiquement de clauses bilatérales qui sont assimilables à un contrat de droit administratif (y compris lorsqu'elles sont incluses dans une concession; cf. consid. 2b/bb supra). aa) La durée et les conditions de " résiliation " du " Bail à loyer " sont prévues au ch. 2 de ce " bail ", dont il résulte en substance que ce dernier a débuté le 1^{er} avril 2007 pour une durée d'une année, soit jusqu'au 31 mars 2008 (al. 1), et qu'il est renouvelé de plein droit et reconduit tacitement, aux mêmes conditions pour une année, sous réserve de " résiliation " donnée par l'une ou l'autre partie trois mois à l'avance (al. 2); la relative " précarité " de l'utilisation de la surface louée découlant de ces conditions est expressément relevée, ceci " pour réserver la réalisation du futur port de Vernex " (al. 3; cf. consid. 1 supra). Cela étant, l'autorité intimée a confirmé à l'occasion de l'audience du 3 mars 2020 que le projet de réalisation du " futur port de Vernex " en cause n'existait plus et que le plan partiel d'affectation (PPA) ad hoc avait été abrogé (cf. let. D/d supra). A l'évidence, l'autorité intimée n'en conserve pas moins la possibilité de mettre un terme au " Bail à loyer " pour d'autres motifs, aux conditions du ch. 2 de ce " bail ", dans toute la mesure où elle respecte par ailleurs à tout le moins les principes constitutionnels qui régissent l'activité de l'Etat - les recourants ne le contestent au demeurant pas; c'est le lieu de rappeler, à toutes fins utiles, que la constitution de droits acquis à une concession (ou à un acte assimilable à une concession) illimitée est d'emblée exclue et que lorsqu'un tel acte ne prévoit aucune limite dans le temps, il doit pouvoir être supprimé sans indemnité, sous réserve d'une période transitoire appropriée (cf. ATF 127 II 69 consid. 5; Tanquerel, op. cit. , n. 1070 p. 372). En " résiliant " le " Bail à loyer " par décision du 8 juillet 2019 avec effet au 31 mars 2020, l'autorité intimée a ainsi formellement respecté les conditions prévues par le ch. 2 de ce " bail ". Les recourants ne peuvent dès lors pas se prévaloir de droits acquis sous cet angle, quoi qu'ils semblent en penser - de tels droits acquis, en lien avec les clauses bilatérales de l'acte, n'allant pas au-delà de ce qui est prévu par cet acte. Autrement dit, la " résiliation " du " Bail à loyer " litigieuse, dès lors qu'elle respecte les conditions d'une telle " résiliation " prévue dans cet acte, ne saurait être assimilée à une expropriation de droits acquis des recourants. bb) Le tribunal relève toutefois d'office que le ch. 3 du " Bail à loyer " prévoit en substance qu'en cas de construction du port de Vernex, les recourants devront, à leurs frais, déplacer les installations louées à l'intérieur (recte : à l'extérieur) du périmètre de ce port, le ch. 13 de ce " bail " précisant qu'en pareille hypothèse, un nouveau " bail " devra être établi tenant compte de la nouvelle situation (cf. consid. 1 supra). De telles clauses viennent en quelque sorte compenser le caractère relativement précaire du " Bail à loyer " déjà évoqué. On peut s'interroger sur leur portée dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, la " résiliation " de ce bail n'est pas liée à la réalisation envisagée du port en cause. On ne saurait exclure d'emblée qu'elles doivent être interprétées, en application du principe de la bonne foi (cf. consid. 5b supra), en ce sens que quel que soit le motif de " résiliation " avancé par l'autorité intimée, la possibilité d'un déplacement des installations louées par les recourants avec établissement d'un nouveau " bail " devrait être examinée. En l'occurrence et dès lors que les recourants ne se prévalent d'aucun grief sur ce point, on ne peut toutefois exclure qu'ils aient d'emblée implicitement renoncé à demander un tel déplacement. Quoi qu'il en soit, ce point n'apparaît pas en tant que tel déterminant pour statuer sur le présent litige, de sorte que la question de

la portée des ch. 3 et 13 du " Bail à loyer " dans les circonstances du cas d'espèce peut en définitive demeurer indéterminée. d) Il reste à examiner si l'autorité intimée a respecté les principes constitutionnels qui régissent l'activité de l'Etat en décidant la " résiliation " du " Bail à loyer " litigieuse. Les recourants font en substance valoir à ce propos qu'il n'existe en l'état aucun intérêt public à une telle " résiliation ", respectivement que le principe de proportionnalité n'a pas été respecté dès lors que l'intérêt de l'autorité intimée à récupérer la jouissance de l'emplacement concerné apparaît en l'état " totalement hypothétique ". Comme on l'a déjà vu, l'autorité intimée a motivé sa décision de " résiliation " du " Bail à loyer " par son souhait de " donner un nouvel élan à cet espace, par le biais d'un appel à projets qui sera [it] réalisé dans le courant de cette année [i.e. 2019] ". Le tribunal relève que, dans la décision attaquée, l'autorité intimée a également indiqué avoir statué " sur la base des diverses informations fournies " (cf. let. C/a supra); les explications qu'elle a données à ce propos à l'occasion de l'audience du 3 mars 2020, en ce sens qu'elle aurait ainsi fait référence aux conditions de résiliation selon le " Bail à loyer ", laissent le tribunal passablement perplexe - il semble pour le moins insolite en effet de qualifier les clauses d'un acte en sa possession d' " informations fournies ". Quoi qu'il en soit et sur la base des explications de l'autorité intimée, il n'en sera tenu aucun compte s'agissant d'apprécier le bien-fondé de la motivation de la " résiliation " du " Bail à loyer " litigieuse. A l'occasion de l'audience du 3 mars 2020, l'autorité intimée a précisé, en lien avec le " nouvel élan " qu'elle souhaitait donner à cet espace et l' " appel à projets " évoqué dans ce cadre, qu'elle avait l'intention de " définir un cahier des charges " qui concernerait l'ensemble des quais de Montreux, dans le cadre d'une réflexion générale; elle a indiqué à ce propos qu'elle avait des idées et qu'il existait plusieurs variantes mais que rien n'était arrêté en l'état, et confirmé qu'aucun " appel à projet " n'avait été mis en œuvre à ce stade, compte tenu de la présente procédure. Il s'impose de constater que le motif invoqué par l'autorité intimée pour justifier la décision litigieuse ne résiste pas à l'examen. A ce stade, le projet évoqué n'a fait tout au plus que l'objet de réflexions internes - qui ne semblent au demeurant pas abouties en l'état; aucune démarche concrète n'a été engagée dans ce sens, étant précisé qu'il aurait été loisible à l'autorité intimée d'avancer dans son projet nonobstant la présente procédure. Avant d'aboutir, ce projet - qui doit en l'état être qualifié d'embryonnaire - devra ainsi encore franchir de nombreuses étapes (détermination du cahier des charges, appel à projets, décision d'attribution, demande de crédits, le cas échéant demande de permis de construire ou d'autres autorisations, notamment), avec en outre la possibilité de procédures contentieuses à l'encontre de l'une ou l'autre des décisions prises dans ce cadre qui viendraient encore reporter la date de sa réalisation. Sous l'angle du principe de proportionnalité, on ne saurait en conséquence considérer que la mesure litigieuse serait nécessaire à ce stade; à tout le moins le tribunal constate-t-il que l'intérêt des recourants au renouvellement du " Bail à loyer " l'emporte en l'état sur l'intérêt de l'autorité intimée à récupérer la jouissance de l'emplacement concerné, qui pourrait demeurer inexploité durant plusieurs années avant que le projet évoqué ne soit réalisé - à supposer qu'il soit effectivement réalisé. Au vrai, compte tenu de l'absence de projet concret, aucun élément au dossier ne permet même d'exclure que les installations louées par les recourants puissent être maintenues dans ce cadre (respectivement, le cas échéant, déplacées à un autre emplacement; cf. à ce propos consid. 5c/bb supra). L'autorité intimée ne se prévaut pour le reste d'aucun autre motif dans ce cadre (s'agissant des motifs de refus d'octroi ou de renouvellement d'une concession, cf. Moor/Bellanger/Tanquerel, op. cit. , ch. 8.4.4.4/b pp. 724ss, évoquant la protection du paysage ou de l'environnement, l'ordre public ou encore les

intérêts des riverains, étant précisé que la jurisprudence a toujours admis que d'autres motifs d'intérêt public pouvaient légitimer un tel refus). Dans ces conditions, elle n'a pas respecté le principe de la proportionnalité et a en conséquence abusé de son pouvoir d'appréciation en prononçant la mesure litigieuse, de sorte que la décision attaquée doit être annulée. e) L'attention des recourants est toutefois attirée, à toutes fins utiles, sur le fait qu'il demeure loisible à l'autorité intimée de " résilier " (soit de refuser de renouveler) le " Bail à loyer " en cause, en lien avec un projet concret dont l'état d'avancement justifierait une telle mesure ou pour d'autres motifs, et qu'ils ne peuvent opposer à une telle " résiliation " les droits acquis découlant des clauses bilatérales de cet acte - dans toute la mesure où les conditions formelles à une telle résiliation sont respectées; tout au plus pourraient-ils le cas échéant se prévaloir de la protection de leur bonne foi, dans l'hypothèse où ils auraient par exemple consenti des investissements sur la base d'assurances qui leur auraient été données par l'autorité intimée s'agissant de la durée du " Bail à loyer " (cf. Moor/Bellanger/Tanquerel, op. cit. , ch. 8.4.4.6 p. 734, dont il résulte que si l'autorité bénéficie du même pouvoir d'appréciation lors du renouvellement d'une concession que lors de son octroi, " elle devra cependant tenir compte d'une attente légitime du concessionnaire, en rapport avec les investissements faits "). Il est en outre pour le moins douteux qu'ils puissent se prévaloir de leur liberté économique dans ce cadre, comme déjà évoqué (cf. consid. 2b/cc supra). Le tribunal relève enfin que les recourants ne pourraient " revendre " leur " fonds de commerce ", comme ils semblent l'avoir envisagé, qu'avec l'autorisation formelle de l'autorité intimée. Le " Bail à loyer " prévoit en effet expressément qu'il n'est pas cessible respectivement que toute sous-location est exclue et que les recourants s'engagent à assurer personnellement la location de petits bateaux ainsi que l'exploitation de la terrasse et du café-bar (ch. 12). 6. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Un émolument de 1'000 fr. est mis à la charge de l'autorité intimée, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 1 et 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; BLV 173.36.5.1) Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'un avocat, ont droit à une indemnité à titre de dépens (cf. art. 55 al. 1 LPA-VD), dont il convient d'arrêter le montant à 2'500 fr. à la charge de l'autorité intimée (art. 55 al. 2 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

E. 5

Ils sont autorisés à exploiter un kiosque de 3 mètres x 3 mètres, 1 WC, 2 couverts, et 1 terrasse couverte de 30 places. Tout déversement d'eaux usées dans les grilles et les sacs du quai de Vernex ou dans le lac est strictement interdit.

E. 6

L'exploitation fait l'objet d'une licence de café-bar délivrée à Mme A. _____, autorisant le débit de boissons alcoolisées à consommer sur place, ainsi que la vente de boissons sans alcool, de glaces et de mets non cuisinés.

E. 7

En ce qui concerne les heures d'ouverture, l'établissement est soumis aux prescriptions suivantes: - heures d'ouverture : d'avril à octobre: de 9h00 à 21h00 - durant le Montreux Jazz Festival : selon l'horaire du Montreux Jazz Festival 8. Le prix de location est fixé à Fr. 1'275.- par année, payable en une fois. Ce montant pourra être réactualisé annuellement, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (indice de base 105.2 au 31 janvier 2007). 9. Les locataires s'engagent à entretenir le radier en

béton, sur lequel sont déposés les bateaux de location et l'exploitation du commerce. Ils en assumeront le nettoyage et le balayage régulièrement. 10. Les locataires prendront en charge toutes prestations utiles pour le désensablement du secteur de littoral nécessaire à l'exploitation normale, à l'exclusion de tout dragage important jusqu'au pied du mur de quai. 11. Le maintien et l'entretien de l'enrochement, limitant la surface louée, sont à la charge de la Commune. 12. Le présent bail n'est pas cessible. Il exclut toute sous-location et les locataires s'engagent à assurer personnellement la location des petits bateaux, l'exploitation de la terrasse et du café-bar. 13. En cas de construction du futur port de Vernex, nécessitant le déplacement de l'exploitation, un nouveau bail devra être établi tenant compte de la nouvelle situation. 14. Le dispositif d'embarquement (passerelle) et les amarrages font l'objet d'une redevance annuelle séparée découlant du tarif cantonal." Le plan annexé à ce " Bail à loyer " se présente comme il suit (extrait): 2. La surface de 306 m² mise à disposition des recourants en application du " Bail à loyer " (cf. ch. 1 et le plan reproduits sous consid. 1 supra) appartient formellement au domaine public - plus précisément, cette surface relève du domaine public communal (DP 131) à hauteur de 250 m² (correspondant en substance au radier, en violet sur le plan reproduit ci-dessus) et du domaine public cantonal (DP 5886) à hauteur de 56 m² (correspondant en substance aux eaux du lac, en jaune sur le plan reproduit ci-dessus). Dans leur écriture du 14 octobre 2019, les recourants soutiennent que dès lors que l'objet loué remplit une tâche d'intérêt public, il devrait être qualifié de patrimoine administratif (par opposition au patrimoine financier). Dans leur écriture du 23 janvier 2020, ils font valoir que le " Bail à loyer " correspond en réalité à une concession; après avoir soutenu, dans sa réponse au recours, que la relation la liant aux recourants se rapprochait plutôt d'une " autorisation à bien plaire ", l'autorité intimée a également indiqué dans son écriture du 30 avril 2020 que cette relation était assimilable à une concession (relevant ainsi que les clauses bilatérales du " Bail à loyer " étaient " contenues en réalité dans une concession "). a) Dans un arrêt 2C_167/2012, 2C_444/2012 du 1^{er} octobre 2012, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se prononcer sur un litige opposant la Ville de Genève à un exploitant en lien avec la location d'un pavillon (également qualifié d'édicule) au bord du lac destiné à la vente de glaces, du 1^{er} mars au 31 octobre de chaque année. Il a retenu en particulier ce qui suit: "4. La Ville de Genève estime encore que la Cour de justice « a jugé de manière arbitraire que les édicules loués par la Ville de Genève au bord du lac appartiendraient à son patrimoine administratif au motif que les édicules seraient affectés à une tâche publique ». Selon elle, cette constatation serait erronée, les pavillons érigés sur la rade faisant partie de son patrimoine financier dont la disposition relève du droit privé [...] .

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.