

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MARSEILLE**

N° 2311072

SA MERCIALYS

**M. Gonneau
Président-Rapporteur**

**Mme Dyèvre
Rapporteuse publique**

**Audience du 7 mai 2024
Jugement du 30 mai 2024**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Marseille

(3^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 22 novembre 2023 et 19 mars 2024, la société Mercialys, représentée par la société d'avocats Jones Day, demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision du 14 novembre 2023 par laquelle le président de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a refusé de résilier la convention du 18 octobre 1977 ;

2°) de prononcer la résiliation des stipulations de cette convention prévoyant la cession du centre commercial de Fourchon ou, à défaut, d'enjoindre à la communauté d'agglomération de prononcer cette résiliation ;

3°) de mettre à la charge de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- l'exécution de la convention aura pour effet de la déposséder des biens immobiliers dont elle est propriétaire, avec une contrepartie très inférieure à leur valeur ;
- l'objet de la convention est illégal dès lors que la détermination par la convention de la participation exigée du constructeur méconnaissait les dispositions du IV de l'article 64 de la loi du 30 décembre 1967 qui prévoyaient que cette compétence appartenait au préfet ;
- la cession du centre commercial avec une contrepartie très faible n'est pas fondée sur la loi, constitue une participation sans rapport avec les travaux nécessités par l'aménagement de la zone et une atteinte à la propriété privée qui n'est pas fondée par un motif d'intérêt général.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 février 2024, la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette sollicite le rejet de la requête et demande que soit mise à la charge de la société Mercialys la somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le litige relative aux stipulations dont la résiliation est demandée concerne le principe et les modalités du transfert de propriété du centre commercial et ne relève pas de la compétence de la juridiction administrative ;
- les conclusions aux fins de résiliation sont tardives, faute d'avoir été présentées dans un délai raisonnable ;
- la société Mercialys ne justifie pas d'un intérêt lésé de façon suffisamment directe et certaine dès lors que la résiliation de la convention en litige n'aurait pas d'effet sur l'obligation de cession qui s'impose à la société Mercialys du fait des stipulations de la convention du 16 décembre 1977 ;
- la cession du centre commercial ne peut être qualifiée de participation au sens de l'article 64 de la loi du 30 décembre 1967 ;
- les dispositions invoquées dudit article ne sont plus applicables depuis 1973 ;
- la convention en litige, visée par le préfet, était légale, les moyens soulevés à son encontre n'étant pas fondés.

Un mémoire, enregistré le 4 avril 2024, présenté par la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette n'a pas été communiqué en application des dispositions de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tiré de l'irrecevabilité des conclusions tendant à ce qu'il soit mis fin à l'exécution des stipulations de la convention du 18 octobre 1977 prévoyant la cession gratuite du centre commercial, dès lors que ces stipulations ont été entièrement exécutées et que les obligations entre les parties à cette convention ont ainsi pris fin, ces conclusions étant ainsi dépourvues d'objet.

La société Mercialys a présenté ses observations sur le moyen relevé d'office par des mémoires enregistrés les 26 avril et 2 mai 2024.

La communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a présenté ses observations sur le moyen relevé d'office par un mémoire enregistré le 7 mai 2024.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu 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 M. Gonneau, président-rapporteur
- les conclusions de Mme Dyèvre, rapporteure publique,
- et les observations de Me Brice, représentant la société Mercialys.

Considérant ce qui suit :

1. Pour la réalisation du centre commercial de Fourchon, le conseil municipal d'Arles a décidé le 28 mai 1976 d'exempter la SCI Arles Sud, promoteur de ce centre, du paiement de la taxe locale d'équipement. La construction a été autorisée par un permis de construire délivré par le préfet des Bouches-du-Rhône le 24 janvier 1977, qui appelait la SCI Arles Sud à participer aux aménagements de la zone d'activité dans le périmètre de laquelle ce centre commercial devait prendre place et qui renvoyait la détermination de cette participation à une convention entre la commune d'Arles et la SCI Arles Sud. Par une convention du 18 octobre 1977, la commune et la SCI Arles Sud ont notamment déterminé, par les articles 1 à 16, les charges respectives de la construction et du raccordement des voies et réseaux, de la réalisation de l'éclairage public, de l'aménagement des espaces verts et ont convenu de la cession gratuite des terrains d'emprise des voies situées dans le périmètre du centre commercial. En sus, l'article 17 de cette convention stipulait que la SCI Arles Sud s'engageait à obliger les acquéreurs des divers éléments du centre commercial à les céder à la commune d'Arles à l'expiration d'une période de quarante-cinq ans à compter de l'ouverture du centre commercial, en contrepartie de quoi la commune s'engageait à consentir des baux commerciaux d'une durée de dix ans à des conditions préférentielles à ces anciens propriétaires. Par un contrat de vente en état futur d'achèvement du 16 décembre 1977, la société Établissements économiques du casino, Guichard-Perrachon et Cie a acquis de la SCI Arles Sud huit des neuf lots composant le centre commercial. Aux termes de l'article 10 de ce contrat, l'acquéreur s'est obligé à céder à l'expiration d'un délai de quarante-cinq ans à compter de l'ouverture du centre commercial les divers éléments dont il sera alors propriétaire et s'est obligé à imposer à ses acquéreurs ou sous-acquéreurs la même obligation. Il n'est pas contesté par la société Mercialys que, par des apports d'actifs, elle a succédé à la société Immobilière groupe casino qui avait succédé à la société Établissements économiques du casino et qu'elle est tenue par le contrat du 16 décembre 1977.

2. L'ouverture du centre commercial ayant eu lieu le 20 juin 1979, la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette, à qui la compétence de la commune d'Arles en la matière a été transférée, a demandé à la société Mercialys de lui communiquer les éléments nécessaires à l'établissement d'un bail commercial à compter du 20 juin 2024. Par un courrier du 11 septembre 2023, la société Mercialys a demandé à la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette la résiliation de la convention du 18 octobre 1977. En l'absence de réponse de celle-ci, la société Mercialys demande au tribunal de mettre fin à l'exécution des stipulations du contrat du 18 octobre 1977 prévoyant la cession du centre commercial, soit en prononçant la résiliation de ces stipulations, soit en enjoignant à la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette de prononcer cette résiliation.

3. Un tiers à un contrat administratif susceptible d'être lésé dans ses intérêts de façon suffisamment directe et certaine par une décision refusant de faire droit à sa demande de mettre fin à l'exécution du contrat, est recevable à former devant le juge du contrat un recours de pleine juridiction tendant à ce qu'il soit mis fin à l'exécution du contrat.

4. En premier lieu, la décision implicite par laquelle la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette a rejeté la demande de résiliation formée par la société Mercialys a eu pour seul effet de lier le contentieux à l'égard de l'objet de la demande de cette société qui, en formulant les conclusions sus-analysées, a donné à l'ensemble de sa requête le caractère d'un recours de plein contentieux. Par suite les conclusions de la société Mercialys tendant à l'annulation de cette décision sont sans objet.

5. En second lieu, la convention du 18 octobre 1977 est toute entière, sans qu'elle soit divisible, consacrée à la participation du constructeur à l'aménagement de la zone commerciale. Le point 8 de l'introduction intitulé « mécanisme général de l'opération » comprend ainsi un point 8.4 relatif à la cession gratuite du centre commercial. Le contrat prévoit que sont à la charge de la SCI Arles Sud le financement des réseaux pluviaux, d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de téléphone, ainsi que le financement de l'éclairage public, des espaces verts et que la voirie construite sera cédée à la ville. Ce contrat de participation aux financements et aux travaux publics eux-mêmes est un contrat de droit public. Par suite, l'exception d'incompétence de la juridiction administrative doit être écartée.

6. En troisième lieu, il résulte des stipulations de l'article 10 du contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 16 décembre 1977 passé avec la SCI Arles Sud, que la société Établissements économiques du casino, Guichard-Perrachon et Cie s'est obligée personnellement, en contrepartie d'un bail commercial de dix ans, à céder, à l'expiration d'un délai de quarante-cinq ans de l'ouverture du centre commercial, les divers éléments du centre commercial dont elle serait alors propriétaire à la ville d'Arles et s'est obligée, en cas de vente des lots, dans le délai de quarante-cinq ans, à imposer à ses acquéreurs et sous-acquéreurs, la même obligation, de telle manière que le dernier propriétaire des lots, à l'expiration du délai de quarante-cinq ans, serait tenu de cette obligation de rétrocession à la ville d'Arles. Par suite, la SCI Arles Sud a entièrement exécuté les obligations à sa charge en application des stipulations en litige de l'article 17 de la convention du 18 octobre 1977, par lesquelles elle s'engageait à obliger les acquéreurs des divers éléments du centre commercial à les céder à la ville d'Arles, contre le bénéfice d'un bail commercial d'une durée minimale de dix ans, à l'expiration d'une période de quarante-cinq ans à compter de l'ouverture du centre commercial. Dès lors, les conclusions tendant à ce qu'il soit mis fin à l'exécution de ces stipulations sont dépourvues d'objet et, par suite, irrecevables.

7. Enfin, les autres stipulations de l'article 17 de la convention du 18 octobre 1977 prévoyaient que la ville d'Arles s'engageait à proposer des conditions de location préférentielles à déterminer selon une procédure prévue par l'article 17.3, l'article 22 de la même convention prévoyait que la ville d'Arles prendrait les terrains et les constructions dans l'état où ils se trouvent, sans aucune indemnité, et l'article 23 de cette convention prévoyait que la ville devrait faire constater le transfert de propriété. Si ces obligations contractées par la commune d'Arles, dont il n'est pas contesté qu'elles sont désormais celles de la communauté d'agglomération, sont toujours en vigueur, la société Mercialys ne justifie pas qu'elles léseraient un de ses intérêts de manière directe et certaine, dès lors que, pour les deuxièmes et troisièmes, elles n'imposent aucune obligation à la charge de la société Mercialys, et que les premières se bornent à prévoir une procédure pour la détermination du prix des baux, une telle procédure n'étant pas de nature en tant que telle, et en l'absence d'argumentation en ce sens, à léser les intérêts de la société Mercialys. Par suite, les conclusions tendant à ce qu'il soit mis fin à l'exécution de ces obligations sont irrecevables.

8. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions tendant à mettre fin à l'exécution du contrat en litige doivent être rejetées. Par suite, les conclusions de la société Mercialys présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative doivent être rejetées. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de la société Mercialys une somme au titre des frais exposés par la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette et non compris dans les dépens.

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la société Mercialys est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à la société Mercialys et à la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette.

Délibéré après l'audience du 7 mai 2024, à laquelle siégeaient :

M. Gonneau, président,
Mme Simeray, première conseillère
Mme Delzangles, première conseillère.

Rendu public par mis à disposition au greffe le 30 mai 2024.

Le président - rapporteur,

L'assesseure la plus ancienne,

P-Y. Gonneau

C. Simeray

La greffière,

D. Sibille

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,
La greffière,