|  |  |
| --- | --- |
| **TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  **DE MARSEILLE**    **N° 1609903**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ASSOCIATION « LA  MOSQUÉE DE MARSEILLE »  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Mme B... \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Vice-président  Juge des référés  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Audience du 17 janvier 2017  Lecture du 23 janvier 2017  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  54-035-02 | **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  **AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**  Le juge des référés |

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 16 décembre 2016, et un mémoire complémentaire enregistré le 17 janvier 2017, l’association « La mosquée de Marseille », représentée par MeA..., demande au juge des référés :

1°) d’ordonner, sur le fondement des dispositions de l’article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l’exécution de la décision du 28 novembre 2016 portant résiliation du bail emphytéotique administratif la liant à la ville de Marseille ;

2°) d’enjoindre à la ville de Marseille de reprendre les relations contractuelles et de mettre à sa disposition les immeubles loués.

Elle soutient :

- sur la recevabilité de sa requête, qu’elle a régularisé sa demande de renouvellement de statut d’association cultuelle et le bail n’est pas, en tout état de cause, résilié pour ce motif ;

- sur l’urgence :

- que l’atteinte à ses intérêts est d’une gravité absolue, son activité étant consacrée au projet de grande mosquée et la résiliation du bail emportant ainsi la perte de son principal et unique projet ainsi que l’inutilité de tous les efforts et dépenses engagés depuis 2006, la fin de ce projet portant atteinte à l’intérêt général ;

- le contrat n’est pas devenu sans objet du fait de l’absence de permis de construire suite à la caducité du permis depuis le 19 février 2016 et de l’absence de qualification d’association cultuelle depuis 2012 ;

- sur les doutes sérieux, et après avoir abandonné son moyen relatif à l’incompétence du signataire de la décision litigieuse, que :

- la délibération du 3 octobre 2016, à laquelle se réfère la décision en litige qui s’en approprie les motifs, repose sur un rapport tenant lieu de note de synthèse erroné et trompeur en méconnaissance des dispositions des articles L. 2121-12 et 13 du code général des collectivités territoriales ;

- si la ville de Marseille invoque une dette de 62 259,40 euros et le jeu de la clause résolutoire de l’article 7 du bail après mise en demeure infructueuse du 4 août 2016, l’article 5 du bail, qui prévoit une condition suspensive liée au bénéfice d’un titre valant permis d’édifier, s’opposent toutefois à l’exigibilité des loyers depuis décembre 2007 qu’elle a par suite payés à tort au moins jusqu’en mai 2011, ce qui a pour conséquence de la rendre créditrice de la commune ; qu’en outre, elle conteste avoir été en possession ou en jouissance de l’immeuble loué alors que l’article 4 du bail prévoit que le loyer commencera à courir à compter de cette entrée en possession ; que, par ailleurs, la dette réelle est moindre que celle alléguée en raison d’erreurs dans les indices d’indexation, de la révision nécessaire du loyer à la baisse et qu’enfin, à supposer même une dette locative supérieure ou égale à une année de loyer, il existe un intérêt général à poursuivre l’exécution du bail ;

- le motif tiré de l’absence de réalisation de l’édifice avant le 29 sept 2016 est erroné dès lors que le délai de sept ans commence à courir à partir du mois d’août 2012 et ne s’achève qu’en 2019 ;

- le motif tiré de l’absence d’entretien et de surveillance du site est également non fondé dès lors qu’elle n’en a pas la disposition et ne pouvait par suite empêcher l’occupation du bâtiment qui a été partiellement incendié ;

- le projet répond à au moins deux intérêts généraux très forts qui sont la satisfaction d’un besoin pressant et légitime pour la pratique religieuse musulmane locale et la garantie d’un islam pluriel, transparent et respectueux des lois de la République et est ainsi sans proportion avec la dette locative en cause.

Par trois mémoires enregistrés les 13, 16 et 17 janvier 2017, la ville de Marseille conclut au rejet de la requête ;

Elle soutient :

- à titre principal que la requête est irrecevable en raison du défaut de qualité pour agir de l’association qui ne bénéficie plus de son statut d’association cultuelle exigé par les stipulations de l’article 15 du bail, au moins en ce qui concerne ses conclusions tendant à la reprise des relations contractuelles ;

- à titre subsidiaire, et sur le fond :

- la condition d’urgence n’est pas remplie dès lors que l’exécution du contrat est devenue sans objet du fait des manquements de la requérante au bail, de la perte de son statut cultuel et de la péremption du permis de construire acquise du fait exclusif de la requérante ; en outre, si la construction d’une grande mosquée présente un intérêt local certain pour la ville, cet intérêt n’impose pas que cet édifice soit construit par la requérante, qui est manifestement défaillante, l’intérêt général imposant au contraire qu’il soit mis fin à ce contrat ;

- sur l’absence de doutes sérieux :

- le moyen tiré de la violation des dispositions des articles L. 2121-12 et L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales manque en fait ;

- les stipulations des articles 4 et 7 du bail, qui sont claires, prévoient le paiement du loyer pendant toute la durée du bail à compter du 1er décembre 2007, la requérante ayant été en possession ou en jouissance de l’immeuble ; en outre, que le moyen tiré des erreurs de calcul de la dette locative est inopérant pour critiquer le motif de résiliation tirée du défaut de paiement d’une seule échéance annuelle ;

- que l’article 15 § 6 alinéa 2 du bail fait courir le délai de réalisation de l’édifice à compter de l’obtention des autorisations ; la requérante n’ayant pas procédé au commencement des travaux et le permis étant caduc depuis le 19 février 2016, la requérante ne peut plus se prévaloir d’aucun délai pour réaliser les travaux faisant l’objet du contrat et n’a pas déposé de nouveau projet ou une nouvelle demande de permis de construire ;

- le moyen relatif à l’absence d’entretien et de surveillance du site est inopérant dès lors qu’il ne s’agit pas d’un motif de résiliation retenu par la ville, le motif étant en tout état de cause avéré ;

- si le doute sérieux sur la légalité de la résiliation devait être retenu, l’intérêt général justifie toutefois la résiliation du bail dans la mesure où la résiliation tend à mettre fin au manquement contractuel mais également à reprendre un bien désormais fortement dégradé ; la reprise des relations contractuelles porterait ainsi une atteinte excessive à l’intérêt général.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code de justice administrative.

Vu la requête n° 1609698 par laquelle l’association « La Mosquée de Marseille » demande l’annulation de la décision du 28 novembre 2016 lui notifiant la résiliation du bail emphytéotique administratif liant la ville de Marseille et l’association prise par délibération du conseil municipal du 3 octobre 2016 et la reprise des relations contractuelles.

Vu la décision par laquelle le président du tribunal a désigné MmeB..., vice-président, pour statuer sur les demandes de référé.

Ont été entendus à l’audience publique :

- le rapport de MmeB..., juge des référés,

- les observations de MeA..., représentant l’association La Mosquée de Marseille, qui reprend ses moyens soulevés à l’appui de ses mémoires et ajoute que l’association requérante a intérêt pour agir, qu’elle n’exerce actuellement aucun culte, que la modification de ses statuts en 2010 était mineure et que sa demande de renouvellement de qualification d’association cultuelle est en cours d’instruction à la préfecture et ajoute notamment que si le permis de construire qui a été délivré à l’association est certes devenu caduc en avril 2016, une nouvelle demande de permis de construire va être présentée et, s’agissant des doutes sérieux portant sur la légalité de la décision de résiliation, que la requérante n’avait pas à s’acquitter des loyers dès lors qu’elle n’avait pas la disposition des lieux et n’a pu en avoir la jouissance, ce point ne faisant l’objet d’aucune défense sérieuse, et qu’enfin, la construction de cette mosquée répond à l’intérêt général de tous les musulmans de la ville de disposer de ce lieu de culte pluraliste ;

- les observations de Me C...pour la ville de Marseille qui reprend ses moyens invoqués en défense et ajoute que l’irrecevabilité soulevée par la ville est opérante au regard de l’article 15 §2 de la convention litigieuse, que, s’agissant de l’urgence, le permis de construire est caduc rendant sans objet la demande, cette situation qui remonte à 2013 constituant des atteintes graves et immédiates à l’intérêt public, qu’il est pris acte de ce que la caducité du permis de construire est acceptée, et, s’agissant des doutes sérieux, que les clauses du contrat relatives au paiement des loyers qui sont claires ne peuvent être dénaturées par la requérante, l’éventuelle erreur d’indexation étant sans incidence, que l’édifice prévu n’est pas réalisé, une première pierre posée en 2010 et l’édification d’une arche en 2013 ne permettant pas de considérer le permis de construire comme valide, qu’enfin, si la ville de Marseille a reconnu l’intérêt général du projet, ce bail ne peut être poursuivi, les biens en cause n’étant pas gardés et ont été vandalisés alors que le bâtiment abritait encore en 2007 des décors de théâtre.

L’association « La Mosquée de Marseille » a produit deux pièces en note en délibéré.

1. Considérant que, par acte sous seing privé du 31 juillet 2007, la ville de Marseille a conclu un bail emphytéotique administratif avec l’association « La Mosquée de Marseille » mettant à la disposition de cette dernière, pour une durée de cinquante ans à compter du 1er décembre 2007, un terrain de 8 616 m² situé rue Journet dans le 15ème arrondissement comprenant 3090 m² de bâti et moyennant le paiement d’un loyer annuel fixé à 24 000 euros en vue d’y construire un lieu de culte ; que par délibération du 3 octobre 2016, le conseil municipal de Marseille a approuvé la résiliation unilatérale de ce bail et a autorisé le maire de la ville ou son représentant à signer cette décision de résiliation, qui a été prise le 28 novembre 2016 ; que l’association « La Mosquée de Marseille » demande, sur le fondement de l’article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l’exécution de cette décision de résiliation et demande au tribunal d’ordonner la reprise des relations contractuelles ;

2. Considérant qu’aux termes du premier alinéa de l’article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l’objet d’une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d’une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l’exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l’urgence le justifie et qu’il est fait état d’un moyen propre à créer, en l’état de l’instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision* » ;

3. Considérant qu’il incombe au juge des référés saisi, sur le fondement de l’article L. 521-1 du code de justice administrative, de conclusions tendant à la suspension d’une mesure de résiliation de vérifier au préalable que l’exécution du contrat n’est pas devenue sans objet, ainsi qu’il est d’ailleurs soutenu en défense ;

4. Considérant, d’une part, que la ville de Marseille soutient que la requérante a perdu le statut d’association cultuelle, qui lui avait été reconnu le 20 février 2007 pour une durée de cinq ans soit jusqu’au 20 février 2012, et qui conditionne selon elle la réalisation du projet rendant désormais sans objet le bail ; que toutefois le 2) de l’article 15 du bail ne prévoit la caducité du bail en cas de perte du statut légal d’association exclusivement cultuelle du titre IV de la loi du 9 décembre 1905 que dans le cas d’un jugement définitif prononcé par les cours et tribunaux ; que l’association requérante, dont la demande de renouvellement de statut d’association cultuelle est en cours de régularisation depuis mai 2016 auprès de la préfecture des Bouches-du-Rhône, n’a pas fait l’objet d’une telle décision ;

5. Considérant, d’autre part, que si la validité du permis de construire délivré pour le projet de mosquée le 24 septembre 2009, notifié le 10 novembre 2009 et modifié ensuite le 27 mai 2011, a été suspendue durant la procédure contentieuse engagée contre ce permis, la péremption de ce permis, dont la validité était fixée à une durée totale de quatre ans, est toutefois acquise depuis le 19 février 2016, ce que ne conteste pas la requérante et n’a pas été interrompue par la pose d’une première pierre et la réalisation d’une arche ; que, toutefois, il ne résulte d’aucune des clauses du bail que la requérante ne pourrait, ainsi qu’elle le fait d’ailleurs valoir, présenter une nouvelle demande de permis de construire ; qu’ainsi, la seule caducité du permis de construire délivré le 24 septembre 2009 ne permet pas de considérer que l’exécution du bail serait devenue sans objet ;

6. Considérant qu’il résulte des points 4 et 5 que l’exécution du contrat n’est pas devenue sans objet ;

7. Considérant qu’indépendamment de la condition d’urgence, il incombe au juge des référés, pour déterminer si un moyen est propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux sur la validité de la mesure de résiliation litigieuse, d’apprécier si, en l’état de l’instruction, les vices invoqués paraissent d’une gravité suffisante pour conduire à la reprise à titre provisoire des relations contractuelles et non à la seule indemnisation du préjudice résultant, pour le requérant, de la résiliation ; que, par ailleurs, pour déterminer s’il y a lieu de faire droit à la demande de reprise à titre provisoire des relations contractuelles, il incombe au juge d’apprécier, eu égard à la gravité des vices constatés et, le cas échéant, à celle des manquements du requérant à ses obligations contractuelles, ainsi qu’aux motifs de la résiliation, si une telle reprise n’est pas de nature à porter une atteinte excessive à l’intérêt général et, eu égard à la nature du contrat en cause, aux droits du titulaire d’un nouveau contrat dont la conclusion aurait été rendue nécessaire par la résiliation ; que si tel est le cas, il doit, quels que soient les vices dont la mesure de résiliation est, le cas échéant, entachée, rejeter les conclusions tendant à la reprise des relations contractuelles ;

8. Considérant qu’il résulte de l’instruction que la ville de Marseille a résilié le bail emphytéotique administratif qu’elle a conclu avec l’association « La Mosquée de Marseille » en raison de manquements contractuels tirés du défaut de paiement par la requérante des loyers dus au titre de l’année 2015 et de l’absence d’édification au 29 septembre 2016 de la construction autorisée ; que s’agissant du défaut de paiement des loyers, l’association requérante, qui ne peut utilement soutenir qu’elle ne devait pas acquitter ces loyers depuis le 1er décembre 2007 et qu’elle n’aurait pas la disposition des biens faisant l’objet du bail, n’a pas acquitté ses loyers en 2015, l’association étant ainsi débitrice au 31 décembre 2015, compte tenu de paiements déjà partiels effectués en 2013 et 2014, d’une somme totale de 62 259,40 euros, d’éventuelles erreurs de calcul étant sans incidence sur le manquement reproché ; que si la ville de Marseille ne peut estimer que l’association n’a pas, au 29 septembre 2016, réalisé les travaux dans le délai de sept ans prévu au point 6 de l’article 15 du bail, dès lors que le permis de construire a été annulé par un jugement du 27 octobre 2011, décision elle-même annulée par un arrêt de la Cour du 19 juin 2012, la ville de Marseille fait néanmoins état, au 29 septembre 2016, de l’absence de travaux significatifs ; que l’attestation d’un architecte du 3 janvier 2017 ne fait d’ailleurs état que d’un commencement de nouveau projet ; que la ville de Marseille invoque, à l’appui de la délibération du 3 octobre 2016, l’état de délabrement du site et des bâtiments qui ont d’ailleurs été incendiés en 2015, ce dont attestent les photographies produites, et soutient que, dans ces conditions, et faute pour l’association requérante d’avoir respecté les obligations contractuelles de sécurité et de gardiennage des bâtiments qui lui incombaient, la reprise des relations contractuelles porterait une atteinte excessive à l’intérêt général ; que la matérialité de l’ensemble des faits reprochés à l’association requérante n’apparaît pas, en l’état de l’instruction, sérieusement contestable ; qu’ainsi, si l’association requérante soutient que les fautes commises n’auraient pas atteint un degré de gravité tel qu’il justifiât une résiliation, une reprise des relations contractuelles à titre provisoire serait, dans les circonstances de l’espèce, de nature à porter une atteinte excessive à l’intérêt général ;

9. Considérant qu’il résulte de tout ce qui précède, et sans qu’il soit besoin de se prononcer sur la fin de non-recevoir soulevée par la commune de Marseille ni sur la condition tenant à la condition d’urgence, que la demande de l’association « La Mosquée de Marseille » doit être rejetée ;

10. Considérant que les dispositions de l’article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par l’association « La Mosquée de Marseille » soit mise à la charge de la ville de Marseille qui n’est pas, dans la présente instance, la partie perdante ; qu’il n’y a pas lieu, dans les circonstances de l’espèce, de faire droit aux conclusions présentées par la ville de Marseille à ce même titre ;

O R D O N N E :

Article 1er : La requête de l’association « La Mosquée de Marseille » est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la ville de Marseille présentées sur le fondement de l’article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée à l’association « La Mosquée de Marseille » et à la ville de Marseille.

Fait à Marseille, le 23 janvier 2017.

|  |
| --- |
| Le vice-président,  juge des référés,     Signé    G. B... |

La République mande et ordonne au préfet des Bouches-du-Rhône en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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,

Le greffier en chef