Bail emphytéotique administratif : ou comment la loi est détournée, et va l'être encore plus

écrit par Sandrine | 20 juin 2015

Modeste contribution, sans aucune prétention à être exhaustive, tous les avis et compléments seront les bienvenus.

Questions : un tel bail est-il conforme à la laïcité qui est dans la constitution, à la loi de 1905 sur la séparation de l'Eglise et de l'Etat, et au principe de non subvention par l'Etat des lieux de culte ?

Tout d'abord, ne pas hésiter à lire les textes eux-mêmes :

Article 1311-2 du code général des collectivités territoriales (modifié en 2013) :

> *« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, en vue de l'accomplissement, pour le compte de la collectivité territoriale, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général*

relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public ou en vue de la réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation ou, à l'exception des opérations réalisées en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public, de leur restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur de ce bien ou, jusqu'au 31 décembre 2017, liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales ou, jusqu'au 31 décembre 2017, liée aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif. »

Constitutionnalité : en principe il y a un contrôle a priori de la constitutionnalité des lois ordinaires, avant toute promulgation. Ce qui nous intéresse ici est de savoir si cette loi est conforme au principe de laïcité inscrit dans la constitution de 1958 et dans son préambule de 1946 toujours en vigueur. Cette loi ayant été promulguée et inscrite dans le code, on peut supposer que le contrôle a bien eu lieu. Normalement il a lieu avant la promulgation. Il faudrait le vérifier. Quid sur la forme (la procédure) et sur le fond (l'étude de la loi elle-même.)

Peut-on encore faire confiance au conseil constitutionnel ?…

Il peut y avoir un contrôle a posteriori par QPC, question prioritaire de constitutionnalité avant une action judiciaire, par citoyen ayant un intérêt. On ne sait pas s'il y a eu une telle action depuis la promulgation.

Cette loi est donc censée être conforme à la constitution, pour le moment…mais l'est-elle réellement ? …

Principe de non subvention d'un lieu de culte et bail :

Depuis 1988, un bâtiment ou un terrain peut faire l'objet d'un

bail emphytéotique de la part d'une collectivité territoriale (municipalité…) selon le modèle de l'article 451-1 du code rural. **Le bail emphytéotique existe depuis le droit romain. Son esprit est de permettre la mise en valeur de biens immobiliers d'une manière satisfaisante pour le bailleur et pour le preneur.**

L'article L 451-1 prévoit le bail emphytéotique de biens immeubles. Donc cela peut-être un terrain ou un édifice. Certains pensent que l'article 1311-2 ne concerne que les édifices. C'était peut-être dans l'esprit du législateur mais les premiers mots « un bien immobilier… » paraissent pouvoir ouvrir l'application de cet article à tout bien immeuble.

Mais le bail emphytéotique est privé de son esprit de plusieurs manières, par la loi et par la jurisprudence.

Par la loi : certains avanceront que cet article 1311-2 n'aurait jamais dû voir le jour ! Avait-on besoin en matière de lieu de culte d'organiser un tel bail ? A quoi ont pensé les rédacteurs ?…(il faudrait lire les travaux préparatoires s'il y en a, et les débats devant l'Assemblée.)

Ce bail devait être effectué en vue d'une mission de service public ou d'une opération d'intérêt général, mais la phrase a été segmentée avec des ou…ou, (et l'experte en lettres qu'est Christine ne me démentira pas) si bien que ces deux buts semblent abandonnés. Ces deux notions sont vidées de leur sens. Particulièrement la notion d'intérêt général.

On peut se demander pourquoi les rédacteurs ont éprouvé le besoin de rajouter « ou à l'exception des opérations réalisées… » ce qui se conçoit bien s'énonce clairement et là, ce n'est pas clair…est-ce que cela signifie que réparation et restauration d'un édifice devant être affecté au culte sont exclues ? Peut-être qu'elles dépendent d'autres dispositions ?…(à creuser).

Ensuite, concernant la redevance due (ce qui nous intéresse

ici) : les dispositions applicables au bail emphytéotique administratif ne doivent pas déroger au principe de non subventionnement des cultes, aussi le loyer ne doit pas être modique. **Normalement.**

Mais voyons la jurisprudence :

On a un arrêt de la Cour de Cassation en date du 5 décembre 2001 qui dit : « il appartient à l'emphytéote (cad le preneur) d'exploiter le fonds de telle sorte que l'exploitation procure au propriétaire de celui-ci la plus-value qui constitue la part principale de la rémunération du bailleur. » (cass civ 3 ème chambre 5 12 2001, pourvoi n°99-220871)

Cette rémunération depuis le droit romain consiste à récupérer un bien mis en valeur. **Mis en valeur par une mosquée ?...**

Mais pire, on a un autre arrêt, de la Cour administrative d'appel de Versailles, qui considère que : « *eu égard à l'engagement de l'association culturelle à prendre à sa charge les frais de construction de la mosquée, qui s'élèvent à 1 500 000 euros, ainsi que les frais d'entretien de cet édifice du culte ouvert au public et de ce que ce bâtiment reviendra en fin de bail à la collectivité qui pourra alors la céder au prix fixé par le service des Domaines, la redevance annuelle égale à un euro symbolique ne peut être considérée en l'espèce comme une subvention déguisée.* » (CA Versailles, 3 juillet 2008, commune de Montreuil sous Bois, req n° 07VE01824)

Vous avez bien lu ! Redevance de un euro acceptée. N'est-ce pas une subvention ? Mais qui peut croire qu'à la fin du bail la mosquée sera rendue à la collectivité territoriale ? Je n'en crois rien. Elle y reviendra sur le papier de manière à ce que la collectivité assure désormais l'entretien, mais elle restera de fait mosquée occupée. **Jamais les musulmans ne rendront une mosquée. D'ailleurs en quoi la mosquée pourrait-**

elle constituer une plus-value pour le bailleur ? Elle constituera plutôt une moins-value car que peut-on faire d'une mosquée récupérée ? Vous avez une idée ?…

Gageons que Boubakeur, quand il a parlé de changer les églises inoccupées en mosquées, savait ce qu'il faisait. Cela ne rentre-t-il pas exactement dans cet article 1311-2 du code général des collectivités territoriales ? Il avait sans doute déjà des églises en vue et espérait se les faire livrer. Mais le tollé a été tel qu'il devra attendre encore un peu.

Conclusion :

On assiste donc par le Bail emphytéotique administratif à un contournement de la loi de 1905 qui interdit la subvention de lieux de culte par l'Etat.

On a toutes les raisons de s'attendre à une prochaine étape : l'abrogation pure et simple de la loi de 1905, une fois qu'elle aura été bien et souvent contournée. Déjà des juristes musulmans, ou collabos toute honte bue, y travaillent.

Tout ce qui peut favoriser l'islam est systématiquement choisi.

Sandrine