

# Bail emphytéotique administratif pour les mosquées : un espoir de les faire annuler ?

écrit par Maxime | 29 juin 2015



Je souhaiterais apporter quelques compléments à l'article de Sandrine, qui donne des pistes de réflexion très intéressantes.

<http://resistancerepublicaine.com/2015/bail-emphyteotique-administratif-ou-comment-la-loi-est-detournee-et-va-letre-encore-plus/>

(NDLR : Vous pouvez, en complément de l'article de Sandrine et de celui-ci également télécharger ici un document plus long et plus complet sur le sujet, établi par Maxime, utilisable pour contrer les baux emphytéotiques offerts par les municipalités aux associations faisant construire des mosquées. [Pour lutter contre les baux emphytéotiques accordés aux mosquées](#) ).

A mon avis, il y a derrière le bail emphytéotique culturel (BEA) une forme d'hypocrisie. D'abord, le bail emphytéotique est normalement un bail rural.

C'est ainsi depuis la Grèce ancienne. C'est l'un des très rares outils juridiques de droit privé que le droit romain a récupéré (le droit privé était le talon d'Achille de la Grèce ancienne) car c'est effectivement une très bonne technique, mais dont l'usage peut être dévoyé.

**En faire un bail administratif peut avoir du sens, mais à condition que les locaux construits soient neutres, c'est-à-dire qu'à l'issue du bail, ils puissent être récupérés en tant que tels par le bailleur, donc la collectivité qui en fournit la jouissance.**

**Le BEA cultuel n'est pas un bail en réalité, puisque l'obligation de restitution typique d'un bail n'aura généralement aucune substance.** Le neutralité du service public à l'égard des religions empêche en effet d'utiliser un local qui garde une trace d'un usage religieux, sauf à réaliser d'importants travaux qui, selon les règles du bail emphytéotique, seraient alors à la charge du bailleur (par exemple, transformer une mosquée en école). Pour qu'il en aille autrement, il faudrait que l'association cultuelle locataire prenne l'engagement de financer ces travaux: est-ce le cas actuellement ? Je n'en sais rien. La clause sera-t-elle effectivement appliquée dans 99 ans ? Car ce bail est à long terme (au moins 18 ans) et que sait-on de ce que sera la France à l'issue du bail ? Y aura-t-il encore des gens pour réclamer l'application de la clause ?

Cet argument de bon sens n'a jamais été soulevé devant les quelques juridictions saisies de litiges en contestation de la validité de BEA cultuels et c'est dommage. Les requérants se sont jetés sur l'argument de la constitutionnalité et se sont cassé les dents parce que c'est un terrain glissant juridiquement.

En réalité, de telles conventions sont des ventes lésionnaires ou à vil prix, annulables en justice à mon avis (je ne garantis pas le succès de l'argument devant des juridictions, mais, juridiquement, cela me semble se tenir), ou des

subventions (donations), qui ne tombent cependant pas forcément sous le coup d'un grief d'inconstitutionnalité... car la loi de 1905 de séparation des Eglises et de l'Etat n'a pas été reconnue comme faisant partie du bloc de constitutionnalité, malgré une décision du Conseil constitutionnel de 2013 qui a été un peu trop vite interprétée en ce sens.

Cela a permis aux juges de dire que la loi de 2009 ratifiant l'ordonnance qui institue le BEA culturel déroge à celle de 1905. Cette position est celle d'un arrêt d'assemblée du Conseil d'Etat (donc très importante) du 19 juillet 2011, qui confirme la décision de la CAA de Versailles que vous évoquez. L'arrêt le plus récent que j'ai trouvé sur la question est celui de la CAA de Marseille du 20 décembre 2011, qui fait application de cette jurisprudence du Conseil d'Etat.

Il semble donc que, depuis au moins 4 ans, plus personne ne conteste en justice la conclusion de BEA culturels par des municipalités parce que la jurisprudence est très défavorable à de telles contestations.

Faire annuler le bail faute d'intérêt pour le bailleur, ou le faire requalifier en vente dépourvue de prix sérieux me semble être aujourd'hui une voie à explorer...

**Maxime**