



L'OM devra payer les "loyers covid" du Stade Vélodrome à la Commune de Marseille

Commentaire d'arrêt publié le 21/12/2023, vu 469 fois, Auteur : [Droit public des affaires by Florent Cedziollo](#)

Commentaire sous TA Marseille, 14 décembre 2023, Olympique de Marseille c./ Cne de Marseille, req. n° 2105221, 2105223, 2107592, 2107593 et TA Marseille, 14 décembre 2023, Olympique de Marseille c./ Cne de Marseille, req. n° 2105220, 2105222

Introduction. Si les prestations des joueurs de l'Olympique de Marseille sur le gazon vert se sont améliorées ces dernières semaines, vaincu en championnat depuis six matches, le premier club (et seul pour l'instant) ayant remporté la Ligue des champions, vient de subir très récemment deux sévères défaites devant le Tribunal administratif du quartier de la Joliette.

Le premier jugement rejette ses requêtes concernant des demandes de paiement de quatre acomptes du loyer d'occupation du stade Vélodrome, couvrant la période d'avril 2020 à juin 2021 (I), tandis que le second concerne l'irrecevabilité de deux recours intentés contre des décisions de rejet de recours gracieux tendant à obtenir une remise sur les loyers versés au titre de l'année 2020 (II).

Ainsi que nous l'avons récemment illustré ([L'Olympique de Marseille dans la jurisprudence administrative - Légavox \(legavox.fr\)](#)) l'OM continue de solliciter le juge administratif.

Portée :

Ø En l'absence de stipulations contractuelles et/ou de dispositions spécifiques contraires, les loyers dus au titre d'une convention d'occupation du domaine public pendant la période de covid-19 restent dues. **La théorie de l'imprévision ne peut donc être invoquée concernant une convention d'occupation du domaine public.**

Ø **Les parties à un contrat administratif ne peuvent pas demander au juge l'annulation d'une mesure d'exécution de la convention d'occupation du domaine public.**

I. TA de Marseille, 14 décembre 2023, Olympique de Marseille c./ Commune de Marseille, req. n° 2105221, 2105223, 2107592, 2107593

1 – Faits. En l'espèce, la commune de Marseille et la société anonyme sportive professionnelle Olympique de Marseille (ci-après « l'OM » ou « l'Olympique de Marseille ») ont conclu le 13 octobre 2017 une convention d'occupation du stade (Orange) Vélodrome qui appartient au

domaine public à laquelle a succédé une nouvelle convention ayant le même objet, signée le 17 septembre suivant. Conformément à ces contrats successifs, la municipalité a demandé à l'Olympique de Marseille le paiement de quatre acomptes du loyer pour le stade Vélodrome, couvrant la période d'avril 2020 à juin 2021. Les montants respectifs réclamés s'élèvent à 2 085 983,20 euros, 2 029 500 euros, 2 029 500 euros et 2 091 000 euros (soit quasiment le prix du transfert de Geoffrey Kondogbia à l'OM).

2 – Contentieux. Au moyen de quatre requêtes, l'OM a sollicité l'annulation des avis de paiement relatifs à ces sommes en vue de leur recouvrement, ainsi que la libération totale de l'obligation de les verser.

3 – Moyens. Le club phocéen invoquait trois moyens au soutien de ses prétentions.

En premier lieu, les acomptes de loyer dont il lui a été demandé le paiement au titre de la période allant d'avril 2020 à juin 2021 seraient injustifiés en raison des restrictions qui ont, pendant cette période, ôté à l'enceinte sportive mise à disposition l'ensemble des avantages de toute nature qu'elle était censée lui procurer, soit en raison du confinement strict de la population.

En deuxième lieu, il y aurait eu violation des stipulations de l'article 23 de la convention d'occupation du domaine public de 2017 puisque dans la mesure où le troisième tiers dont le paiement est réclamé concerne une période située entre le 1er avril et le dernier match de la saison sportive, qui n'a donné lieu à aucun match (la dernière rencontre s'étant déroulée le 6 mars 2020 (clôturée par un triste 2 – 2 contre Amiens)) l'exigibilité de la créance viole des stipulations contractuelles de l'article 23 de la convention précitée.

En troisième et dernier lieu, la requérante soutient qu'en raison des restrictions de toute nature faites à la pratique sportive au cours de la période envisagée, elle aurait subi une perte de chiffre d'affaires importante, circonstances exceptionnelles qui ont bouleversé l'exécution de la convention de mise à disposition du stade dans une telle mesure que les redevances qui lui sont réclamées doivent faire l'objet d'une remise, et qu'elle doit être déchargée de leur paiement.

4 – Question juridique. On l'a donc compris, l'OM conteste le loyer d'occupation de son jardin du fait des conséquences du COVID 19.

5 – Solution du Tribunal. Concernant le premier moyen, le juge marseillais rappelle que l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose que « *toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique (...) donne lieu au paiement d'une redevance* » et qu'aux termes de l'article L. 2125-3 du même code « *La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation* ». Puis il souligne que les conventions de 2017 et 2020 stipulent que l'OM doit s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale calculée annuellement en fonction d'une part fixe, qui est assise sur les rencontres programmées du club, et d'une part variable, assise sur son chiffre d'affaires, en exécution des clauses contractuelles qui ont été librement consenties par la société requérante. Cette redevance est recouvrée trimestriellement, en contrepartie de la mise à disposition des espaces du stade Orange Vélodrome.

Il en résulte, selon le juge de première instance, que les avis de sommes à payer litigieuses ont été émis en exécution des stipulations conventionnelles arrêtées par les parties cocontractantes, la commune ayant mis à disposition le stade. Et que de ce fait, le club le plus populaire de France, ne peut utilement se prévaloir de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques pour remettre en cause l'exécution de ces stipulations. Il ne peut pas davantage, selon le TA, se prévaloir, à l'encontre des avis de paiement contestés, du bouleversement économique de l'équilibre du contrat qui aurait résulté de l'état d'urgence sanitaire. **Ce faisant le juge refuse de faire application de la théorie de l'imprévision aux présentes conventions d'occupation, conformément à une jurisprudence déjà établie (TA Rouen, 18 août 1998, req. n° 951837).**

Concernant le deuxième moyen, tiré d'une violation de l'article 23 de la convention de 2017, le juge du Tribunal limitrophe à la cathédrale de la Major considère que cette clause a pour objet et pour effet de déterminer les modalités du paiement de la redevance, suivant un calendrier divisé en trois tiers et que par voie de conséquence l'absence de match est une circonstance inopérante.

Enfin, concernant le troisième et dernier moyen, le TA rappelle que le 7° de l'article 1 de l'ordonnance du 25 mars 2020 portant diverses mesures d'adaptation des règles de passation, de procédure ou d'exécution des contrats soumis au code de la commande publique et des contrats publics qui n'en relèvent pas pendant la crise sanitaire née de l'épidémie de covid-19 ne prévoit qu'une hypothèse de suspension du paiement des redevances d'occupation domaniale, au cours de la seule période du 12 mars au 23 juillet 2020, lorsque « *les conditions d'exploitation de l'activité de l'occupant sont dégradées dans des proportions manifestement excessives au regard de sa situation financière* ». Or l'OM ne demande pas la suspension des paiements qui lui sont réclamés, de sorte que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020 est sans incidence sur l'exigibilité des sommes réclamées en exécution du contrat. Une nouvelle fois le moyen est donc inopérant.

6 – Dispositif. Les requêtes de l'OM sont donc rejetées.

II. TA de Marseille, 14 décembre 2023, Olympique de Marseille c./ Commune de Marseille, req. n° 2105220, 2105222

1 – Faits. En l'espèce, la commune de Marseille et l'Olympique de Marseille ont conclu les 13 octobre 2017 et 17 septembre 2020 deux conventions de mise à disposition du stade Orange Vélodrome à l'Olympique de Marseille, déjà mentionnées dans le I.

En exécution de ces conventions, la commune a réclamé à l'OM le paiement de la somme de 2 085 983,20 euros au titre de la redevance d'occupation du domaine public pour la période allant de la fin du premier trimestre civil 2020, soit le 1^{er} avril 2020, jusqu'au dernier match de la saison sportive, soit le 6 mars 2020, ainsi que de 2 029 500 d'euros au titre de la redevance d'occupation du domaine public pour la période allant du 22 août 2020 au 31 décembre 2020.

Par courrier, la requérante a sollicité la remise totale de la redevance du premier trimestre. Sans réponse du maire dans le délai de deux mois à compter de la réception de celui-ci, une décision implicite de rejet est née le 10 janvier 2021.

Par un second recours gracieux, l'OM a également sollicité l'exonération totale de la redevance due au titre de l'occupation du stade du 22 août au 31 décembre 2020, et une décision implicite de rejet est née le 7 février 2021.

Telles sont les décisions contestées par le club bleu et blanc.

2 – Moyens. Concernant la décision de rejet du 10 janvier 2021, l'OM soutient que (i) la commune a méconnu les dispositions de l'article L. 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques, que (ii) le versement du troisième tiers de la redevance domaniale ne peut être sollicité dans la mesure où il concerne une période très dégradée allant de la fin du premier trimestre civil (1^{er} avril) jusqu'au dernier match de la saison sportive, au cours de laquelle aucun match n'a été donné en raison de la crise sanitaire, l'exécution de la convention d'occupation ayant été bouleversée par ce contexte exceptionnel, et (iii) qu'en refusant d'accorder une remise gracieuse à la requérante, le maire a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation.

Concernant la décision de rejet du 7 février 2021, le club de la cité phocéenne soutient que (i) la commune a méconnu les dispositions de l'article L. 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques et que (ii) le premier tiers de la redevance domaniale ne peut être sollicité dans la mesure où il concerne une période correspondant à la crise sanitaire allant du 22 août 2020 au 31 décembre 2020, au cours de laquelle les matches se sont disputés à huis clos ou avec une jauge très faible, de 500 à 1000 personnes, l'exécution de la convention d'occupation ayant été bouleversée par ce contexte exceptionnel.

3 – Recevabilité du recours. Toutefois, le TA de Marseille faisant application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative a relevé d'office le moyen tiré de ce que les conclusions de l'Olympique de Marseille dirigées contre la décision implicite du maire de Marseille rejetant la demande de remise gracieuse du premier acompte de la redevance d'occupation domaniale au titre de la saison sportive 2020-2021 sont irrecevables, dès lors que les parties à un contrat administratif ne peuvent pas demander au juge l'annulation d'une mesure d'exécution de la convention d'occupation du domaine public, mais seulement une indemnisation du préjudice

qu'une telle mesure leur a causé.

4 – Solution. Le TA, allant « droit au but », déclare donc les deux requêtes irrecevables puisque « *les parties à un contrat administratif ne peuvent pas demander au juge l'annulation d'une mesure d'exécution de la convention d'occupation du domaine public. Le juge du contrat, saisi par une partie d'un litige relatif à une mesure d'exécution d'un contrat, peut seulement, en principe, rechercher si cette mesure est intervenue dans des conditions de nature à ouvrir droitss à indemnité. Toutefois, une partie à un contrat administratif peut, eu égard à la portée d'une telle mesure d'exécution, former devant le juge du contrat un recours de plein contentieux contestant la validité de la résiliation de ce contrat et tendant à la reprise des relations contractuelles* ». Ce faisant il fait application d'une jurisprudence classique (cf. notamment CAA Marseille, 21 février 2016, req. 14MA01635 ; CAA Nancy, 21 juin 2016, req. n° 14NC00335 ; TA Lille, 9 mai 2023, req. n° 2003546).

5 – Dispositif. Les recours sont donc déclarés irrecevables.