

En incitant fermement et "sous peine de rupture des pourparlers" M S à s'engager à ses frais dans l'étude d'un programme immobilier tel que celui qui était projeté et pour la réalisation duquel il fallait notamment modifier les dispositions du plan d'occupation des sols, et à présenter des "plans explicites"..

Conseil d'Etat

5ème et 3ème sous-sections réunies

16 novembre 1998

n° 175142

Sommaire :

En incitant fermement et "sous peine de rupture des pourparlers" M S à s'engager à ses frais dans l'étude d'un programme immobilier tel que celui qui était projeté et pour la réalisation duquel il fallait notamment modifier les dispositions du plan d'occupation des sols, et à présenter des "plans explicites" et le bilan de l'opération, la commune a commis une faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard de M S Il y a lieu cependant de tenir compte de l'imprudence commise par ce dernier en engageant des frais dans une opération dont il ne pouvait ignorer le caractère aléatoire. Mise à la charge de la commune de la moitié seulement du préjudice indemnisable.

M S, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, ne pouvait ignorer les aléas qui pèsent nécessairement sur la réalisation d'un programme immobilier tel que celui qui était projeté et pour la réalisation duquel il fallait notamment modifier les dispositions du plan d'occupation des sols et obtenir l'accord du conseil municipal. Il devait normalement envisager l'éventualité où, face aux résultats négatifs de l'enquête publique et à l'hostilité rencontrée par le projet, celui-ci serait abandonné par la commune. Ayant assumé ce risque en toute connaissance de cause, il ne saurait utilement soutenir qu'il a subi un préjudice anormal et que la commune doit supporter les conséquences onéreuses résultant pour lui de la renonciation au projet.

Texte intégral :

5ème et 3ème sous-sections réunies 16 novembre 1998 N° 175142

Vu la requête sommaire et les mémoires complémentaires, enregistrés les 21 novembre 1995, 21 mars 1996 et 5 février 1997 au secrétariat du Contentieux du **Conseil d'Etat**, présentés pour M Roger **Sille**, demeurant 26 bis, avenue de la Tour, Les Clayes-sous-Bois (78340) ; M **Sille** demande que le **Conseil d'Etat** :

1°) annule l'arrêt du 19 septembre 1995 par lequel la cour administrative d'appel de Paris a, d'une part, annulé le jugement du 8 février 1994 par lequel le tribunal administratif de Versailles a condamné la commune de Maurepas à lui verser la somme de 249 060 F avec intérêts en réparation du préjudice résultant pour lui du coût des études et des plans relatifs au projet immobilier dit "Le Clos du Village", d'autre part, rejeté sa demande tendant à ce que la commune de Maurepas soit condamnée à lui verser la somme de 5 952 859,49 F avec

intérêts en réparation dudit préjudice et du manque à gagner résultant pour lui de l'abandon par la commune du projet dont il s'agit ;

2°) condamne la commune de Maurepas à lui verser une somme de 20 000 F au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 ;

Vu le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Vu l'ordonnance n° 45-1708 du 31 juillet 1945, le décret n° 53-934 du 30 septembre 1953 et la loi n° 87-1127 du 31 décembre 1987 ;

Après avoir entendu en audience publique :

- le rapport de M Thiellay, Auditeur,

- les observations de la SCP Tiffreau, avocat de M Roger **Sille** et de la SCP Lyon-Caen, Fabiani, Thiriez, avocat de la commune de Maurepas,

- les conclusions de M Salat-Baroux, Commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumises aux juges du fond que le maire de la commune de Maurepas a délivré à M **Sille** un permis de construire quatorze maisons individuelles sur deux terrains lui appartenant dans le centre de la ville ainsi qu'un permis de démolir les constructions existantes ; que, toutefois, à la suite de pourparlers avec la collectivité locale qui souhaitait voir étendre l'opération à deux terrains préemptés par elle et contigus des précédents pour y incorporer des logements à vocation sociale et une maison communale, M **Sille** s'est engagé, le 13 octobre 1989, à renoncer au moins provisoirement au bénéfice du permis de construire susmentionné, à régler à la commune le prix d'acquisition des deux terrains préemptés et à participer au financement des équipements publics envisagés sous réserve qu'un accord intervienne en ce sens et que le nouveau projet soit compatible avec le coefficient d'occupation des sols ; que les études et les plans de ce nouveau projet, dit "Clos du Village", ont été réalisés par M **Sille** tandis que, par une délibération de son conseil municipal en date du 16 février 1990, la commune décidait d'engager une procédure de modification du plan d'occupation des sols ; que, par une délibération du 25 juin 1990, le conseil municipal, au vu de l'avis défavorable du commissaire-enquêteur, a renoncé à cette modification, rendant impossible, de ce fait, la réalisation du "Clos du Village" ; qu'en conséquence, M **Sille** a saisi le tribunal administratif de Versailles puis la cour administrative d'appel de Paris en vue d'obtenir la condamnation de la commune de Maurepas à l'indemniser, à hauteur de 5 952 859,49 F, du préjudice qu'il estimait avoir subi ;

Considérant que dans ses productions devant la cour, M **Sille** avait demandé que la responsabilité de la commune soit engagée en raison des engagements pris et non tenus et ceci même sans faute ; que la cour, après avoir relevé que la commune n'avait commis aucune faute en renonçant à poursuivre la procédure de révision du plan d'occupation des sols, n'a pas examiné l'éventuelle responsabilité de ladite commune en raison du préjudice anormal qu'aurait subi, en l'espèce, M **Sille** ; que la cour n'ayant ainsi pas répondu à l'un des moyens de la requête, son arrêt doit être annulé ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article 11 de la loi du 31 décembre 1987 susvisée et de juger l'affaire au fond ;

Sur la responsabilité :

Considérant, en premier lieu, que, comme l'ont décidé les premiers juges, si la responsabilité de la puissance publique peut se trouver engagée, même sans faute, sur le fondement du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques, au cas où une mesure légalement prise a pour effet d'entraîner au détriment d'une personne physique ou morale un préjudice spécial et d'une certaine gravité, il n'en est pas ainsi en l'espèce dès lors que M **Sille**, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, ne pouvait ignorer les aléas qui pèsent nécessairement sur la réalisation d'un programme immobilier tel que celui qui était projeté en l'espèce et pour la réalisation duquel il fallait notamment modifier les dispositions du plan d'occupation des sols et obtenir l'accord du conseil municipal ; que M **Sille** devait normalement envisager l'éventualité où, face aux résultats négatifs de l'enquête publique et à l'hostilité rencontrée par le projet, celui-ci serait abandonné par la commune ; qu'ayant assumé ce risque en toute connaissance de cause, il ne saurait utilement soutenir qu'il a subi un préjudice anormal et que la commune doit supporter les conséquences onéreuses résultant pour lui de la renonciation au projet ;

Considérant, en second lieu, qu'en renonçant, en raison notamment des résultats de l'enquête publique et de l'avis négatif formulé par le commissaire-enquêteur, à poursuivre la procédure de modification de son plan d'occupation des sols nécessaire à la mise en oeuvre du projet du "Clos du Village", la commune de Maurepas n'a commis, en prenant cette décision, aucune faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard de M **Sille** ;

Considérant, toutefois, qu'en incitant fermement et "sous peine de rupture des pourparlers", M **Sille** à s'engager à ses frais dans l'étude du projet dont il s'agit, et à présenter des "plans explicites" et le bilan de l'opération, la commune de Maurepas a commis une faute de nature à engager sa responsabilité à l'égard de M **Sille** ; qu'il y a lieu cependant de tenir compte de l'imprudence commise par ce dernier en engageant des frais dans une opération dont il ne pouvait ignorer le caractère aléatoire ; que, dans ces conditions, les premiers juges ont procédé à une juste appréciation des faits de l'espèce en ne mettant à la charge de la commune que la moitié du préjudice indemnisable ;

Sur le préjudice et le montant de l'indemnité :

Considérant qu'il résulte de l'instruction et qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que M **Sille** a fourni des avant-projets qui comportaient notamment des plans d'architecte très élaborés ; que M **Sille** justifie avoir pour cela supporté des honoraires d'architecte pour un montant de 498 120 F ; que si M **Sille** soutient avoir également supporté des "frais d'études et recherches", des "frais généraux", des "agios" et un "manque à gagner", la réalité de ces divers chefs de préjudice n'est pas établie ; que, compte tenu du partage de responsabilité retenu plus haut, il y a lieu de confirmer la condamnation de la commune de Maurepas à verser à M **Sille** une somme de 249 060 F portant intérêts à compter du 3 septembre 1989 ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que M **Sille** n'est pas fondé à demander l'annulation du jugement du tribunal administratif de Versailles en date du 8 février 1994 ; que, par suite, les conclusions incidentes de la commune de Maurepas tendant à l'annulation de ce jugement en tant qu'il l'a condamnée à verser à M **Sille** la somme de 249 060 F doivent être également rejetées ;

Sur l'application des dispositions de l'article 75-I de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 :

Considérant que les conclusions incidentes de la commune de Maurepas dirigées contre le jugement du tribunal administratif de Versailles, étant rejetées, il n'y a pas lieu de condamner M **Sille** à lui verser la somme qu'elle réclame au titre des frais exposés par elle ;

Considérant que les dispositions susanalysées font obstacle à ce que M **Sille**, qui n'est pas la partie perdante dans la présente affaire, soit condamné à verser à la commune de Maurepas la somme qu'elle demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Considérant qu'il y a lieu, en revanche, de faire application des mêmes dispositions et de

condamner la commune de Maurepas à verser à M **Sille** la somme qu'il demande au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

Texte cité : Loi 87-1127 1987-12-31 art 11. Loi 91-647 1991-07-10 art 75.

Dalloz jurisprudence © Editions Dalloz 2011