

**CONSEIL D'ETAT**

MA

statuant

au contentieux

**N° 394941**

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

SOCIETE NEGOCIMMO

Mme Laurence Franceschini

Rapporteur

Le Conseil d'Etat statuant au contentieux

(Section du contentieux, 6<sup>ème</sup> chambre)

Mme Suzanne von Coester

Rapporteur public

Séance du 21 juin 2017

Lecture du 12 juillet 2017

Vu la procédure suivante :

M. A...B...et la société à responsabilité limitée (SARL) Negocimmo ont demandé au tribunal administratif de Bordeaux, d'une part, d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 14 mars 2012 par lequel le maire du Pian-Médoc (Gironde) s'est opposé à la déclaration préalable déposée le 16 février 2012 en vue de diviser un terrain en quatre parcelles à bâtir, sans création de voie ou d'espace commun, ainsi que la décision implicite rejetant leur recours gracieux et, d'autre part, de condamner la commune du Pian-Médoc à verser les sommes de 236 093 euros et de 50 000 euros respectivement à la SARL Negocimmo et à M. B...en réparation des préjudices causés par l'arrêté en litige. Par un jugement n° 1203115 du 13 février 2014, le tribunal administratif a donné acte du désistement de M. B..., annulé l'arrêté du 14 mars 2012 et condamné la commune à verser à la SARL Negocimmo une indemnité de 3 000 euros.

Par un arrêt n° 14BX01019 du 1<sup>er</sup> octobre 2015, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté l'appel formé par la SARL Negocimmo et l'appel incident de la commune du Pian-Médoc contre ce jugement.

Par un pourvoi sommaire et un mémoire complémentaire, enregistrés au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat les 1<sup>er</sup> décembre 2015 et 1<sup>er</sup> mars 2016, la SARL Negocimmo demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

3°) de mettre à la charge de la commune du Pian-Médoc la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Laurence Franceschini, conseiller d'Etat,
- les conclusions de Mme Suzanne von Coester, rapporteur public.

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Rousseau, Tapie, avocat de la société Negocimmo et à la SCP Boré, Salve de Bruneton, Mégret, avocat de la commune du Pian-Medoc.

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par un arrêté du 14 mars 2012, le maire du Pian-Médoc (Gironde) s'est opposé à une déclaration préalable déposée par la société Negocimmo en vue de la division d'une parcelle en quatre lots à bâtir, sans création de voies ou d'espace communs ; que, par un jugement du 13 février 2014, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé pour excès de pouvoir cet arrêté, condamné la commune à verser à la société Negocimmo une indemnité de 3 000 euros au titre de l'indemnisation des frais du dossier de déclaration préalable et rejeté les autres conclusions indemnitaires, notamment celles présentées au titre de la privation des bénéfices escomptés de cette opération ; que, par un arrêt du 1<sup>er</sup> octobre 2015, contre lequel la société Negocimmo se pourvoit en cassation, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté son appel tendant à la réformation de ce jugement, en tant qu'il a rejeté le surplus de ses conclusions ;

2. Considérant que la décision par laquelle l'autorité administrative s'oppose illégalement à une opération de lotissement constitue une faute de nature à engager sa responsabilité ; que, dans le cas où l'autorité administrative pouvait, sans méconnaître l'autorité absolue de la chose jugée s'attachant au jugement d'annulation de cette décision, légalement rejeter la demande d'autorisation, au motif notamment que le lotissement projeté était situé dans un secteur inconstructible en vertu des règles d'urbanisme applicables, l'illégalité commise ne présente pas de lien de causalité direct avec les préjudices résultant de l'impossibilité de mettre en œuvre le projet immobilier projeté ; que, dans les autres cas, la perte de bénéfices ou le manque à gagner découlant de l'impossibilité de réaliser une opération immobilière en raison du refus illégal opposé à la demande de lotissement revêt un caractère éventuel et ne peut, dès lors, en principe, ouvrir droit à réparation ; qu'il en va, toutefois, autrement si le requérant justifie de circonstances particulières, telles que des engagements souscrits par de futurs acquéreurs des lots ou l'état avancé des négociations commerciales avec ces derniers, permettant de faire regarder ce préjudice comme présentant, en l'espèce, un caractère direct et certain ; que ce dernier est alors fondé, si tel est le cas, à obtenir réparation au titre du bénéfice qu'il pouvait raisonnablement attendre de cette opération ;

3. Considérant qu'il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que la société a demandé à être indemnisée de la perte de bénéfices résultant de l'illégalité de la décision d'opposition à déclaration préalable, qui aurait selon elle fait obstacle à la commercialisation projetée des lots ; que, pour juger que le caractère direct et certain de ce préjudice n'était pas établi, en dépit des négociations engagées avec des acquéreurs potentiels, la cour a relevé, par une appréciation souveraine exempte de dénaturation, que des promesses d'achat n'avaient été conclues que pour deux des quatre lots concernés, que ces promesses étaient assorties de conditions suspensives concernant notamment l'obtention d'un permis de construire et que cette obtention ne pouvait être regardée comme assurée eu égard au respect des exigences tenant notamment aux caractéristiques de l'assainissement, des besoins de protection au regard des risques d'incendie, et de l'implantation des bâtiments sur certains lots par rapport à l'espace boisé classé devant être examinés non à l'occasion de la déclaration préalable de division mais de l'instruction des demandes de permis de construire ;

4. Considérant que la cour a à bon droit examiné, conformément aux principes rappelés au point 2, si le préjudice relatif à la privation de bénéfices présentait, en l'espèce, compte tenu des engagements souscrits par les acheteurs pour chacun des lots concernés et de leur teneur ainsi que des incertitudes pesant au stade de la déclaration préalable sur leur constructibilité effective, un caractère direct et certain ; qu'il en résulte que les moyens tirés de ce qu'en s'abstenant de rechercher si la vente des lots et l'obtention des permis de construire étaient probables, compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur, et si la société avait, en conséquence, été privée de l'obtention des bénéfices attendus, aurait commis des erreurs de droit et insuffisamment motivé son arrêt doivent être écartés ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la société Negocimmo n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque ;

6. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune du Pian-Medoc la somme que demande la société Negocimmo au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Negocimmo la somme de 3 000 euros qui sera versée à la commune du Pian-Médoc au même titre ;

DECIDE :

-----

Article 1<sup>er</sup> : Le pourvoi de la société Negocimmo est rejeté.

Article 2 : La société Negocimmo versera une somme de 3 000 euros à la commune du Pian-Médoc au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la société Negocimmo et à la commune du Pian-Médoc.