

Mme Manon Chonavel, rapporteur
M. Arnaud Skrzyerbak, rapporteur public
SCP GASCHIGNARD ; SCP NICOLAY, DE LANOUELLE, avocats

Lecture du lundi 13 juin 2022

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Par une décision du 30 décembre 2020, le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, a prononcé l'admission des conclusions du pourvoi de la société Immotour dirigées contre l'arrêt n°s 18NC02355, 18NC02356, 18NC02508 du 24 octobre 2019 de la cour administrative d'appel de Nancy en tant seulement qu'il écarte la responsabilité sans faute de la commune de Saverne.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Manon Chonavel, auditrice,
- les conclusions de M. Arnaud Skrzyerbak, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SCP Gaschignard, avocat de la société Immotour et à la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat de la Commune de Saverne ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par une décision du 28 août 2012, le maire de Saverne a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur un bien immobilier appartenant à la société Immotour puis y a renoncé par une décision du 17 juillet 2013. La société Immotour a recherché la responsabilité de la commune de Saverne à raison des dommages subis du fait de ces décisions. Par un jugement du 28 juin 2018, le tribunal administratif de Strasbourg a condamné la commune de Saverne à verser à la société Immotour la somme de 436 669,86 euros, assortie des intérêts et de leur capitalisation, en réparation du préjudice résultant de l'illégalité de la décision de préemption. Sur l'appel de la commune de Saverne et de la société Immotour, la cour administrative d'appel de Nancy, par un arrêt du 24 octobre 2019, a annulé ce jugement et a rejeté les conclusions de première instance et d'appel de la société Immotour. Celle-ci se pourvoit en cassation contre ce jugement. Par une décision du 30 décembre 2020, le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, a prononcé l'admission des conclusions de son pourvoi en tant seulement que l'arrêt qu'elle attaque écarte implicitement la responsabilité sans faute de la commune de Saverne.

2. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que la société Immotour a acquis en 2011, à Saverne, un ancien hôtel pour un montant de 1 000 000 d'euros. Le 3 juillet 2012, après avoir conclu une promesse de vente au prix de 1 095 000 euros, la société Immotour a adressé à la commune de Saverne une déclaration d'intention d'aliéner ce bien immobilier. Par une décision du 28 août 2012, le maire de Saverne a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur ce bien au prix de 800 000 euros. En février 2013, l'occupation illégale de l'immeuble par des tiers a entraîné des dégradations. Par un jugement du 17 mai 2013, le juge de l'expropriation, saisi par les parties, a fixé le prix de ce bien, après une visite des lieux le 22 mars 2013, à 915 573,90 euros, ce prix tenant compte notamment du très mauvais état des cuisines, des dégradations causées par un dégât des eaux ayant eu lieu le 22 novembre 2011, de l'absence d'exploitation du fonds de commerce ainsi que des travaux d'accessibilité à réaliser en vue d'une réouverture au public mais également de la situation de l'immeuble, de l'état général des équipements sanitaires et des nombreux meubles vendus avec l'hôtel, pour l'essentiel en bon état. La

commune de Saverne a alors décidé, le 17 juillet 2013, de renoncer à l'acquisition de l'immeuble. De nouvelles dégradations consécutives à la présence d'occupants illégaux et le pillage du mobilier ont eu lieu entre juillet et août 2013. Une adjudication infructueuse de l'hôtel a eu lieu le 16 mai 2014 pour un montant de 500 000 euros. La société Immotour a ensuite cédé son bien pour un montant de 400 000 euros le 7 août 2014.

3. Dans ces conditions, la société Immotour a subi, du fait des décisions de préemption et de renonciation de la commune de Saverne, un préjudice grave, qui a revêtu un caractère spécial et doit être regardé comme excédant les aléas ou sujétions que doivent normalement supporter des vendeurs de terrains situés en zone urbaine, sans que d'autres circonstances, notamment le fait que la société n'ait mis en place un dispositif de gardiennage de l'immeuble qu'à compter de septembre 2013, soient de nature, dans les circonstances particulières de l'espèce, à écarter totalement la responsabilité de la commune. Par suite, la cour administrative d'appel n'a pu, sans entacher son arrêt d'une erreur de droit, s'abstenir de relever d'office le moyen tiré de ce que la responsabilité sans faute de la commune était engagée à l'égard de la société Immotour, alors qu'il ressortait des pièces du dossier soumis au juge du fond que les conditions d'une telle responsabilité étaient réunies. Son arrêt doit, dès lors, être annulé en tant qu'il écarte la responsabilité sans faute de la commune de Saverne.

4. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler l'affaire au fond en application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative dans la mesure de la cassation prononcée.

5. Eu égard au caractère suffisamment probable de la vente initialement prévue pour un prix de 1 095 000 euros, au prix fixé par le juge de l'expropriation à 915 573,90 euros et au prix de 400 000 euros auquel le bien a été cédé un an après ainsi que des caractéristiques hôtelières du bien en cause et du marché immobilier local, il sera fait une juste appréciation de la part des préjudices excédant les aléas ou sujétions que doivent normalement supporter les vendeurs de terrains situés en zone urbaine, subie par la société du fait de la renonciation par la commune à l'exercice du droit de préemption, en la fixant à 250 000 euros. Toutefois, l'abstention de la société à prendre des mesures destinées à assurer le gardiennage de son bien avant le mois de septembre 2013 doit être regardée comme une imprudence dans l'appréciation des risques de nature à exonérer la commune d'une partie des conséquences dommageables de la renonciation à la préemption, qui doit être évaluée à 100 000 euros. Par suite, il y a lieu de condamner la commune de Saverne à verser à la société Immotour une somme de 150 000 euros, assortie des intérêts au taux légal, calculés à partir de la demande d'indemnisation préalable reçue le 13 avril 2015 par la commune de Saverne et capitalisés à compter du 13 avril 2016, date à laquelle les intérêts étaient dus pour une année entière.

6. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise, à ce titre, à la charge de la société Immotour, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saverne une somme de 3 000 euros à verser à la société Immotour au titre de ces dispositions.

DECIDE :

Article 1er : L'arrêt du 24 octobre 2019 de la cour administrative d'appel de Nancy est annulé en tant qu'il écarte la responsabilité sans faute de la commune de Saverne.

Article 2 : La commune de Saverne est condamnée à verser à la société Immotour une somme de 150 000 euros, assortie des intérêts au taux légal à compter du 13 avril 2015 et capitalisés à compter du 13 avril 2016.

Article 3 : Le jugement du 28 juin 2018 du tribunal administratif de Strasbourg est réformé en ce qu'il a de contraire à la présente décision.

Article 4 : La commune de Saverne versera à la société Immotour une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de Saverne au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et le surplus des conclusions des parties sont rejetées.

Article 6 : La présente décision sera notifiée à la société Immotour et à la commune de Saverne.

Délibéré à l'issue de la séance du 18 mai 2022 où siégeaient : Mme Christine Maugué, présidente adjointe de la section du contentieux, présidant ; Mme Maud Vialettes, Mme Gaëlle Dumortier, présidentes de chambre ; M. Yves Doutriaux, Mme Carine Soulay, Mme Fabienne Lambolez, M. Jean-Luc Nevache, M. Damien Botteghi, conseillers d'Etat et Mme Manon Chonavel, auditrice-rapporteure.

Rendu le 13 juin 2022.

La présidente :

Signé : Mme Christine Maugué
La rapporteure :
Signé : Mme Manon Chonavel
Le secrétaire :
Signé : M. Hervé Herber
