

Cour Administrative d'Appel de Marseille

N° 08MA02777

Inédit au recueil Lebon

6ème chambre - formation à 3

M. GUERRIVE, président

Mme Micheline LOPA-DUFRENOT, rapporteur

M. MARCOVICI, rapporteur public

MERLIN, avocat(s)

lecture du lundi 13 décembre 2010

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la requête, enregistrée au greffe de la Cour administrative d'appel de Marseille le 4 juin 2008, présentée pour la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO, représentée par sa gérante en exercice, dont le siège est au Chemin de Laval à Tourbes (34120), par Me Merlin, avocat ;

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 0505326 du 21 mars 2008 par lequel le Tribunal Administratif de Montpellier a rejeté sa demande tendant à ce que la commune de Pézenas soit condamnée à lui verser la somme de 38 700 euros au titre de la perte de chance d'acquérir un bâtiment à usage d'atelier-relais et celle de 31 706 euros au titre de la clause pénale prévue au contrat de crédit-bail, sommes assorties des intérêts légaux à compter de sa demande préalable ainsi de leur capitalisation et à sa condamnation à lui payer la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

2°) de condamner la commune de Pézenas à lui verser la somme de 38 700 euros et celle de 31 706 euros ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Pézenas la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....
Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le décret n° 2009-14 du 7 janvier 2009 relatif au rapporteur public des juridictions administratives et au déroulement de l'audience devant ces juridictions ;

Vu l'arrêté du vice-président du Conseil d'Etat en date du 27 janvier 2009 fixant la liste des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel autorisés à appliquer, à titre expérimental, les dispositions de l'article 2 du décret n° 2009-14 du 7 janvier 2009 ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 15 novembre 2010 :

- le rapport de Mme Lopa Dufrénot, rapporteur,
- les conclusions de M. Marcovici, rapporteur public,
- et les observations de Me Fischer représentant la commune de Pézenas ;

Considérant que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO relève appel jugement du 21 mars 2008 par lequel le Tribunal administratif de Montpellier a rejeté sa demande tendant à ce que la commune de Pézenas soit condamnée à lui verser la somme de 38 700 euros au titre de la perte de chance d'acquérir un bâtiment à usage d'atelier-relais et celle de 31 706 euros au titre de la clause pénale prévue au contrat de crédit-bail ;

Sur la responsabilité de commune de Pézenas :

Considérant qu'en l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales : le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ; qu'aux termes de l'article L. 2121-9 du même code : Le maire peut réunir le conseil municipal chaque fois qu'il le juge utile ;

Considérant que, par acte notarié du 20 novembre 1991, la commune de Pézenas

représentée par son maire régulièrement autorisé par délibération du conseil municipal, a donné à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO, en crédit-bail, un bâtiment à usage professionnel situé dans le lotissement communal à vocation artisanale situé lieu-dit L'estang, pour une durée de 15 ans à compter du 1er janvier 1990 ; que, la commune s'engageait irrévocablement et unilatéralement à vendre ce bâtiment à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE à charge pour elle de lever ladite promesse soit à la fin du bail, soit par anticipation ; que, alors que, par correspondance du 2 mai 1997, le maire de la commune confirmait soumettre lors de la prochaine réunion du conseil municipal le projet de cession du bâtiment professionnel, selon les modalités financières d'échelonnement du règlement du prix, objet, au demeurant d'un accord bancaire de principe sous réserve de la conclusion d'un compromis, le maire, par une nouvelle correspondance du 15 octobre 1997, soumettait à la société locataire une nouvelle proposition portant paiement de l'intégralité du prix lors de la vente ; que la commune de Pézenas ne conteste pas sérieusement l'absence de délibération du conseil sur ce projet ; qu'en ne soumettant pas au conseil municipal le projet initial, fruit de pourparlers dans le cadre de la faculté par la société locataire de lever la promesse de vente prévue au contrat de bail alors qu'il s'y était engagé, le maire a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune de Pézenas à l'égard de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO ;

Sur le préjudice de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO :

Considérant sur la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO est en droit d'obtenir réparation du préjudice direct et certain subi du fait de la faute de la commune de Pézenas ;

Considérant que la société STEMO se prévaut de la perte d'une chance sérieuse d'acquérir la bâtiment à usage professionnel et de celle de ne pas se voir appliquer la clause pénale prévue aux stipulations du contrat de crédit-bail du 20 novembre 1991 ; que, toutefois, l'engagement du maire de la commune de Pézenas de soumettre le projet de cession du bâtiment, objet du contrat de crédit-bail conclut le 20 novembre 1991 ne saurait préjuger de la décision qu'aurait prise le conseil municipal, seul compétent en matière d'opérations immobilières ; que, dans ces circonstances, les préjudices ainsi allégués par la société requérante ne sauraient être en lien direct avec le non-respect par le maire de sa promesse de soumettre le projet au conseil municipal ; que, par suite, la société STEMO n'est pas fondée à réclamer paiement d'une indemnité en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO n'est pas fondée à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Montpellier, a rejeté sa demande ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie

perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. ;

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 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par la commune de Pézenas au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, en l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE STEMO la somme demandée par la commune de Pézenas, au même titre ;

DÉCIDE :

Article 1er : La requête la SOCIETE IMMOBILIERE STEMO est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Pézenas tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la SOCIETE IMMOBILIERE STEMO, à la commune de Pézenas et au ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration.

”

”

”

”

2

N° 08MA02777