

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE**

N° 1403060

- M. WIPLIE
- Mme Y.

Mme Anne-Marie Leguin
Rapporteur

Mme Caroline Regnier
Rapporteur public

Audience du 16 juin 2016
Lecture du 11 juillet 2016

60-02-05

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lille,

5^e chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 12 mai 2014, et un mémoire enregistré, le 12 février 2016, M. Pascal X. et Mme Christine Y., représentés par Me Balayé, avocat, demandent au tribunal :

1°) de condamner la commune de T. au paiement d'une somme de 127 345,07 euros TTC en réparation des préjudices résultant de l'illégalité de la délibération du 30 octobre 2008 approuvant le plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune et classant le terrain qu'ils ont acquis en zone constructible ;

2°) de mettre à la charge de la commune de T. une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- le plan local d'urbanisme de la commune, approuvé par délibération du 30 octobre 2008, classait pour partie en zone constructible la parcelle qu'ils ont acquise par acte authentique d'achat le 23 avril 2010 ; la commune de T. a commis une faute en approuvant ce plan illégal, lequel a été annulé par un jugement du tribunal administratif de Lille le 7 octobre 2010 ;

- il existe un lien de causalité entre la faute commise par la commune et le préjudice subi dès lors qu'ils ont acquis la parcelle litigieuse en raison de son classement en zone constructible au plan local d'urbanisme ;

- ils subissent un préjudice financier, ainsi qu'un préjudice moral et un trouble dans leurs conditions d'existence.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 19 février 2015, 9 octobre 2015 et 15 janvier 2016, la commune de T., représentée par Me Hanicotte, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge des requérants en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- elle n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité ;
- le lien de causalité ainsi que la réalité et le caractère certain de leurs préjudices ne sont pas établis.

Par ordonnance du 16 février 2016, la clôture d'instruction a été fixée au 21 mars 2016.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

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

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Anne-Marie Leguin, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Caroline Regnier, rapporteur public,
- et les observations de Me Hermery, substituant Me Balaÿ, pour les requérants, et de Me Sellier, substituant Me Hanicotte, pour la commune de T..

1. Considérant que, par un arrêté du 5 janvier 2010, le maire de la commune de T. a délivré un certificat d'urbanisme indiquant que la parcelle située 50 Haute Rue, cadastrée B-1464, et classée pour partie en zone constructible par le plan local d'urbanisme approuvé le 30 octobre 2008 par le conseil municipal de T., pouvait être utilisée pour la construction d'une habitation ; que, par un acte notarié du 23 avril 2010, M. X. et Mme Y. ont acquis cette parcelle et ont déposé, le 4 août 2010, une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement sur la partie classée alors en zone constructible de leur parcelle ; que, par un jugement du 7 octobre 2010, confirmé par un arrêt du 8 décembre 2011 de la cour administrative d'appel de Douai, le tribunal administratif de Lille a annulé le plan local d'urbanisme de la commune ; que le maire de T. a, par un arrêté du 3 novembre 2010, refusé d'accorder à M. X. et Mme Y. le permis d'aménager sollicité au motif que les dispositions du plan d'occupation des sols remises en vigueur classaient en zone non constructible l'ensemble de la parcelle cadastrée B-1464, la création de bâtiments à usage d'habitation n'étant pas incluse dans les occupations et utilisations du sol admises par le règlement de cette zone de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages ; que, le 9 mai 2014, M. X. et Mme Y. ont adressé à la commune de T. une demande tendant au versement d'une somme de 120 237,72 euros en réparation du préjudice résultant de la faute commise par la commune, cette dernière ayant adopté un plan local d'urbanisme illégal sur la foi duquel ils ont acquis le terrain classé pour partie en zone constructible par ce plan ; que, par la présente requête, ils demandent, dans le

dernier état de leurs écritures, la condamnation de la commune de T. au paiement d'une somme de 127 345,07 euros, toutes taxes comprises ;

Sur la responsabilité :

2. Considérant que l'illégalité du plan local d'urbanisme approuvé le 30 octobre 2008 a été constatée par un jugement du tribunal administratif de Lille du 7 octobre 2010, confirmé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Douai du 8 décembre 2011, devenu définitif ; que la commune de T. en adoptant ledit plan, qui classait pour partie en zone constructible la parcelle acquise par M. X. et Mme Y., a commis une faute de nature à engager sa responsabilité ;

3. Considérant, d'une part, qu'en principe, toute illégalité commise par l'administration constitue une faute susceptible d'engager sa responsabilité, pour autant qu'il en soit résulté un préjudice direct et certain ; qu'ainsi, la commune de T. ne peut utilement se prévaloir, pour s'exonérer entièrement de sa responsabilité, de la circonstance que, eu égard au seul motif d'annulation retenu à l'encontre de ce plan et tiré d'un vice de procédure, elle puisse, par l'adoption d'un plan local d'urbanisme purgé de ce vice, classé de nouveau en zone constructible du règlement la partie de la parcelle des requérants qui faisait l'objet d'un tel classement par le précédent plan ; que cette circonstance est seulement susceptible, le cas échéant, d'écarter l'existence d'un lien de causalité entre les préjudices invoqués et l'adoption d'un document d'urbanisme illégal ;

4. Considérant, d'autre part, que la commune de T. soutient également que, tant les parties à la vente de la parcelle litigieuse, que le notaire ayant procédé à la rédaction de l'acte authentique d'achat du 23 avril 2010, ont commis une faute de nature à l'exonérer entièrement de sa responsabilité, en ne s'assurant pas de ce que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme était devenue définitive au jour de la vente ; que, toutefois, il résulte de l'instruction que, préalablement à la conclusion de cette vente, le plan local d'urbanisme, approuvé le 30 octobre 2008, classait pour partie en zone constructible la parcelle litigieuse, et qu'un certificat d'urbanisme délivré le 5 janvier 2010 indiquait que ladite parcelle pouvait être utilisée pour la construction d'une habitation ; que l'ensemble du contenu de ce certificat, qui reprend les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la parcelle, a été reproduit par l'acte de vente du 23 avril 2010 ; que les parties à cette vente, qui n'ont pas la qualité de professionnels de l'immobilier, n'ont commis aucune imprudence en s'engageant au regard de ces documents qui pouvaient, à eux seuls, leur donner une assurance suffisante quant au caractère constructible du terrain objet de la vente ; que le notaire chargé de la rédaction de cette vente, dont les stipulations précisent que l'acquéreur du terrain a l'intention d'y construire un immeuble à usage d'habitation, a suffisamment satisfait, en exécution de son devoir de conseil, à son obligation d'assurer l'efficacité de cet acte eu égard au but poursuivi par les parties, ainsi qu'à son obligation de les renseigner sur les risques de l'opération projetée, en les informant de la possibilité de construire sur le terrain litigieux au regard du seul document d'urbanisme alors en vigueur, et de la nécessité pour l'acquéreur de se voir délivrer un permis de construire préalablement à la réalisation de toute construction ; qu'ainsi, aucune faute ni aucune imprudence ne peuvent, en raison tant des conditions dans lesquelles la vente a été conclue, que de la qualité de non-professionnel des parties à cette vente et de l'étendue de l'obligation d'information mise à la charge du notaire, leurs être imputées ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de retenir la responsabilité entière de la commune de T. ;

Sur le lien de causalité :

6. Considérant que M. X. et Mme Y. peuvent seulement prétendre à l'indemnisation des préjudices directs et certains résultant de la faute commise par la commune de T. en adoptant le plan local d'urbanisme précité du 30 octobre 2008 ;

7. Considérant que la commune soutient, ainsi que cela a été dit au point 3, qu'elle n'a pas renoncé, eu égard à l'unique motif de l'annulation prononcée par le tribunal administratif de Lille, à ouvrir partiellement à l'urbanisation la parcelle appartenant à M. X. et Mme Y. en adoptant un nouveau plan local d'urbanisme ; qu'elle produit, pour en justifier, la délibération du 9 décembre 2015 arrêtant le projet de ce plan, ainsi que le plan de zonage et le règlement desquels il ressort que la parcelle des requérants doit être, dans les mêmes conditions qu'à la date du plan local d'urbanisme illégal, partiellement classée en zone UC, correspondant à une zone urbaine mixte peu dense, soit en zone constructible de ce nouveau plan ; que la commune allègue également, dans son mémoire enregistré le 15 janvier 2016, que l'adoption définitive du nouveau document d'urbanisme devrait intervenir au plus tard au début du mois de juillet 2016 ; que, toutefois, ainsi que le reconnaît la commune de T. dans ses écritures, la procédure d'adoption du nouveau plan local d'urbanisme, dont l'élaboration a été prescrite par une délibération du 12 juillet 2012, a déjà subi plusieurs retards, son adoption étant initialement prévue pour la fin de l'année 2015 ; que, de plus, la commune n'apporte aucun élément circonstancié quant à l'état d'avancement de la procédure précédant l'adoption du nouveau plan, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, exigée par les dispositions du code de l'urbanisme, n'étant même pas produit ; qu'ainsi, il n'est pas établi que, à la date à laquelle il est statué sur la demande présentée par M. X. et Mme Y., un plan local d'urbanisme classant à nouveau partiellement en zone constructible leur terrain doit être, de façon certaine, adopté à brève échéance ; que, par ailleurs, il résulte de l'instruction que le terrain litigieux a été acquis le 23 avril 2010 consécutivement à l'intervention d'un plan local d'urbanisme le classant pour partie en zone constructible et à la délivrance d'un certificat d'urbanisme concluant à la faisabilité de l'opération envisagée consistant en la construction d'une habitation ; que, par suite, un lien de causalité direct et certain est établi entre la faute résultant de l'adoption d'un plan local d'urbanisme illégal et le dommage subi par les requérants du fait de l'achat de la parcelle qu'ils ont pu croire constructible ;

Sur le préjudice :

8. Considérant que, eu égard aux conditions dans lesquelles est intervenu l'achat du terrain par M. X. et Mme Y., les préjudices correspondant à la différence entre la valeur réelle de leur propriété et les coûts exposés pour son acquisition en vue d'y construire, y compris les frais d'acquisition, les frais financiers y afférents ainsi que l'immobilisation improductive du capital engagé pour l'acquisition d'un terrain pour partie constructible, doivent être regardés comme directement liés à l'illégalité fautive commise par la commune de T. ;

9. Considérant, en premier lieu, que les stipulations de l'acte de vente du terrain du 23 avril 2010 fixe un prix d'achat total de 100 000 euros, dont 85 195 euros pour la partie classée en UC d'une superficie de 3 171 mètres carrés, et 14 805 euros pour la partie classée en A d'une superficie de 2 961 mètres carrés ; que la commune ne conteste pas l'estimation retenue par cet acte authentique ; qu'ainsi, la valeur vénale du terrain non constructible peut être justement appréciée à 30 660 euros ; que, par suite, le préjudice correspondant à la différence entre le prix d'achat de ce bien et sa valeur réelle doit être fixé à la somme de 69 340 euros ;

10. Considérant, en deuxième lieu, que M. X. et Mme Y. demandent la réparation du préjudice constitué par l'immobilisation du capital engagé pour l'acquisition de leur bien qui a perdu sa valeur vénale attachée au caractère constructible d'une partie de ce terrain ; que cette

immobilisation improductive d'une partie de leur patrimoine constitue, par elle-même, un préjudice financier dont ils peuvent demander la réparation depuis la date d'acquisition de leur terrain ; que, s'ils soutiennent qu'un taux annuel de 5%, au demeurant contesté par la commune, doit être appliqué pour calculer les intérêts échus sur ce capital, ils ne justifient pas sur quelle base de rendement, tenant par exemple à la plus-value réalisée sur une vente de la parcelle ou aux revenus tirés de la location de constructions sur cette même parcelle, ils entendent se fonder pour fixer un tel taux ; qu'il y a donc lieu, pour établir les modalités d'indemnisation de ce chef de préjudice, de ramener ce taux à la valeur du taux d'intérêt légal correspondant pour la période concernée ; que, par suite, il sera fait une exacte appréciation du préjudice correspondant à l'immobilisation de leur capital, depuis l'acquisition de ce bien, en l'évaluant à la somme de 5 583, 43 euros ;

11. Considérant, en troisième lieu, qu'il résulte de l'instruction que M. X. et Mme Y. ont contracté un emprunt affecté à l'achat de la parcelle litigieuse, et qu'ils n'auraient pas sollicité un tel prêt pour la seule acquisition d'un terrain non constructible ; qu'ils peuvent donc prétendre à l'indemnisation des frais financiers résultant de cet emprunt ; qu'au regard du tableau d'amortissement produit et établi par l'établissement bancaire qui leur a accordé ledit emprunt, il y a lieu de prendre en compte les frais financiers exposés à ce titre jusqu'au 3 juin 2013 inclus, date à laquelle les requérants ont remboursé leur prêt par anticipation ; qu'il sera fait une exacte appréciation du préjudice financier subi au titre des intérêts d'emprunt et de l'assurance vie en fixant l'indemnité due à la somme de 11 237 euros ;

12. Considérant, en quatrième lieu, que si M. X. et Mme Y. demandent la réparation du préjudice correspondant aux dépenses engagées inutilement pour les frais d'élaboration d'un projet d'aménagement sur leur terrain, les frais de courtier en prêt immobilier ainsi que les frais d'évaluation du terrain, ils ne justifient toutefois pas s'être acquittés desdites dépenses ; que ce chef de préjudice doit, dès lors, être écarté ;

13. Considérant, en cinquième et dernier lieu, qu'il sera fait une juste appréciation du préjudice moral et des troubles dans les conditions d'existence invoqués en les évaluant à la somme de 3 000 euros ;

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

14. Considérant qu'il y a lieu de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de T. une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés par M. X. et Mme Y. et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, les mêmes dispositions font obstacle à ce que soit mise à leur charge la somme demandée par la commune de T. au titre des mêmes frais exposés par elle ;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : La commune de T. est condamnée à verser à M. X. et Mme Y. une somme de quatre-vingt-neuf mille cent soixante euros et quarante-trois centimes (89 160, 43 euros) en réparation des préjudices résultant de l'illégalité du plan local d'urbanisme adopté le 30 octobre 2008.

Article 2 : La commune de T. versera à M. X. et Mme Y. une somme de mille deux cents euros (1 200 euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de T. sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Pascal X., à Mme Christine Y. et à la commune de T..

Délibéré après l'audience publique du 16 juin 2016 à laquelle siégeaient :

Mme Cécile Vrignon, président,
Mme Anne-Marie Leguin, premier conseiller,
M. Mathieu Heintz, conseiller.

Lu en audience publique le 11 juillet 2016.

Le rapporteur,

Signé

A. M. LEGUIN

Le président,

Signé

C. VRIGNON

Le greffier,

Signé

M. DURIEUX

La République mande et ordonne au préfet du Nord en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.

Pour expédition conforme
Le greffier,