

N° 437160
Société Immotour

1^{ère} et 4^{ème} chambres réunies

Séance du 18 mai 2022
Lecture du 13 juin 2022

CONCLUSIONS

M. Arnaud SKZRYERBAK, rapporteur public

L'hôtel Geiswiller, à Saverne, se situe à l'entrée du centre-ville, sur l'ancienne route de Paris à Strasbourg. Construit en 1911, il a fait l'objet au cours des années de plusieurs agrandissements qui ont porté sa capacité à 46 chambres et qui témoignent d'un passé prospère. Cette époque est hélas révolue. L'établissement a lentement décliné au point que, le 11 mai 2010, le maire de Saverne en prononce la fermeture au motif que les conditions de sécurité pour recevoir du public ne sont plus remplies. L'exploitant renonce à engager les lourds travaux de rénovation nécessaires pour une réouverture et il vend l'hôtel en septembre 2010 pour un montant total de 630 000 euros, comprenant 20 000 euros de fonds de commerce et 48 000 euros de frais d'agence. L'hôtel est cédé une seconde fois en septembre 2011 cette fois-ci pour un montant de 1 000 000 euros, comprenant 35 000 euros de fonds de commerce et 75 000 euros de frais d'agence. Le nouvel acquéreur est la société Immotour, qui exerce une activité de marchand de biens. La société informe en janvier 2012 la commune qu'elle a l'intention de revendre le bien, qu'elle est d'ailleurs en négociation avec le Parti des musulmans de France et qu'elle est désireuse de s'entretenir à ce sujet avec le maire.

Des entretiens ont lieu mais la commune ne fait pas l'offre que, peut-être, on attendait d'elle. La société Immotour signe alors en juin 2012 une promesse de vente avec l'Association culturelle islamique, association proche du Parti des musulmans de France. Le prix stipulé de 1 095 000 euros comprend l'immeuble et le fonds de commerce.

Le 28 août 2012, la commune décide de préempter le bien dans l'intérêt de la communauté de communes de Saverne en vue d'y installer une maison de l'intercommunalité. Le prix proposé est de 800 000 euros, pour le seul immeuble, conformément à l'évaluation du service des domaines, qui a estimé que le fonds de commerce avait disparu faute d'avoir été exploité depuis 2010.

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

La société Immotour ne conteste pas la décision de préemption, seulement le prix. Le juge de l'expropriation est saisi et il rend sa décision le 17 mai 2013. Il confirme la disparition du fonds de commerce. S'agissant de l'immeuble, plutôt que de retenir la valeur médiane du prix au mètre carré de transactions similaires dans le département, comme l'avait fait le service des domaines, le juge de l'expropriation retient la valeur moyenne et parvient à une valeur vénale de l'immeuble estimée à 1 065 000 euros, dont il déduit 150 000 euros pour tenir compte d'un dégât des eaux survenu en novembre 2011.

Le prix final d'environ 915 000 euros est jugé trop élevé par la commune de Saverne qui informe la société Immotour le 17 juillet 2013 qu'elle renonce à la préemption. Dix jours plus tard, la société propose à la commune de lui vendre l'immeuble pour 800 000 euros, soit le prix qu'elle en avait demandé initialement. La commune ne donnera pas suite à cette offre, pas plus qu'elle ne participera à la vente par adjudication de l'immeuble malgré une mise à prix de 500 000 euros. En fin de compte, la société Immotour cédera l'immeuble de gré à gré le 7 août 2014 pour un montant de 400 000 euros.

La société demande alors à la commune de l'indemniser de ses préjudices, et en particulier de la différence entre le prix qui avait été convenu avec l'Association culturelle islamique dans la promesse de vente et le prix final de revente de l'hôtel.

Saisi du litige, le tribunal administratif de Strasbourg a jugé que le projet de maison de l'intercommunalité n'était qu'un paravent et que la préemption avait eu pour seul objet d'éviter que l'immeuble ne soit cédé à l'Association culturelle islamique. Le tribunal a retenu l'existence d'une faute de la commune et a accordé à la société Immotour une partie des indemnités qu'elle réclamait.

La cour administrative d'appel de Nancy a, au contraire, écarté toute illégalité des décisions de préemption et de renonciation et elle a rejeté en bloc les conclusions indemnitaires de la société.

Celle-ci s'est pourvue en cassation. Par une décision du 30 décembre 2020, votre première chambre a refusé d'admettre le pourvoi en tant qu'il porte sur la responsabilité pour faute. Elle l'a en revanche admis s'agissant de la responsabilité sans faute, la société Immotour reprochant à la cour de ne pas l'avoir soulevée d'office.

Ce fondement de responsabilité est d'ordre public. Si les juges du fond n'en disent rien, ils sont réputés l'avoir implicitement mais nécessairement écarté¹. Le requérant peut donc faire valoir pour la première fois en cassation que les conditions d'engagement de la responsabilité sans faute étaient réunies et que les juges du fond ont commis une erreur de droit en ne la retenant pas, ainsi qu'il ressort de votre décision Epoux K... de 1997².

¹ CE, Section, 28 novembre 1974, Epoux G..., n° 89756, A

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

Vous n'avez jamais eu l'occasion de retenir la responsabilité d'une commune à raison d'une préemption légale.

Votre jurisprudence est en revanche bien fixée s'agissant des préemptions illégales.

Vous jugez depuis une décision Commune de Montreuil-sous-bois de 1997³ que lorsque la préemption va jusqu'au bout le vendeur a droit à une indemnité égale à la différence entre le prix stipulé par la promesse de vente et celui fixé par le juge de l'expropriation.

En cas de renonciation à la préemption, il résulte d'une décision Commune de Fayet de 2006⁴ que le propriétaire peut prétendre à la réparation de deux types de préjudices.

Il s'agit, en premier lieu, de la différence entre le prix stipulé par la promesse de vente et la valeur vénale du bien à la date de la décision de renonciation. La décision précise que les termes de la promesse de vente doivent faire apparaître que la réalisation de cette vente était probable. Cette exigence nous paraît s'imposer toute les fois où le propriétaire se plaint d'une perte par rapport au prix stipulé dans la promesse de vente, sans quoi le préjudice n'est qu'éventuel⁵. Si la vente semblait devoir se réaliser, le propriétaire a droit d'obtenir le manque à gagner. Quant à la valeur vénale du bien, la décision Commune de Fayet précise qu'il est possible de se référer au prix auquel le propriétaire finit par revendre son bien. Il est en effet supposé refléter l'état du marché. La décision pose cependant deux garde-fous : il faut qu'un délai raisonnable sépare la vente de la renonciation ; le prix de vente ne doit pas s'écarter anormalement de la valeur vénale, cette réserve ayant pour objet de parer à d'éventuelles manœuvres frauduleuses au détriment de la collectivité publique.

En second lieu, le propriétaire peut être indemnisé de l'impossibilité dans laquelle il s'est trouvé de disposer du prix figurant dans la promesse de vente entre la date de cession prévue par cet acte et la date de vente effective, dès lors que cette dernière a eu lieu dans un délai raisonnable après la renonciation de la collectivité. En revanche, lorsque la vente n'a pas eu lieu dans un tel délai, quelles qu'en soient les raisons, le terme à prendre en compte pour l'évaluation de ce second préjudice doit être fixé à la date de la décision de renonciation.

Les mêmes principes s'appliquent dans l'hypothèse où, après que la collectivité publique a renoncé à une préemption illégale, le propriétaire ne revend pas son bien. Une

² CE, 29 juillet 1997, Epoux K..., n° 148902, A

³ CE, 30 juillet 1997, Commune de Montreuil-sous-bois c/ Consorts B..., n° 160968, A

⁴ CE, 15 mai 2006, Commune de Fayet, n° 266495, A - Rec. p. 250

⁵ Y compris quand la préemption aboutit donc : CE, 6 octobre 1999, SARL CMED, n° 183722, C inédit au recueil Lebon

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

décision Société civile immobilière GFM de 2010⁶ a décliné en l'adaptant la jurisprudence Commune de Fayet sans s'arrêter au fait que, tant que le propriétaire n'a rien vendu, il n'a rien perdu.

Face à une préemption illégale, vous ne passez donc pas par un raisonnement fondé sur la perte de chance de conclure la vente au prix convenu avec l'acquéreur évincé. Il suffit que la vente ait été probable pour que le vendeur soit indemnisé de la perte d'argent et de la perte de temps qu'il a subies. La réparation consiste, de manière classique, à remettre le vendeur dans la situation dans laquelle il aurait été en l'absence de préemption, ce qui est aussi l'esprit de votre jurisprudence de section X...⁷, sur les conséquences à tirer de l'annulation d'une préemption.

Les choses se présentent autrement lorsque la préemption est légale. Pas du point de vue des préjudices subis par le vendeur. Qu'il y ait ou non une illégalité, ce sont les mêmes préjudices qui sont en cause, dès lors que le vendeur demande la réparation des conséquences dommageables de la même décision. Il n'y a pas non plus lieu d'apprécier différemment le caractère certain de ces préjudices : il fait que la vente ait été suffisamment probable. Précisons pour ne plus y revenir qu'en l'espèce, au vu de la promesse de vente, ce critère nous paraît satisfait, comme l'avait d'ailleurs jugé le tribunal administratif.

En revanche, en l'absence d'illégalité, la responsabilité de la collectivité publique ne sera pas engagée si les conséquences qui découlent de l'exercice du droit de préemption peuvent être regardées comme normales.

Votre jurisprudence n'est pas entièrement vierge sur cette question. Dans une décision « Etudes Malesherbes » de 1986⁸, vous avez rejeté le recours d'un acquéreur évincé qui invoquait l'atteinte anormale portée, selon lui, à l'égalité devant les charges publiques. La décision, qui est mentionnée aux tables sur ce point, juge qu'en exerçant son droit de préemption, la commune n'avait pas fait subir au requérant « *d'aléas ou de sujétions excédant ceux que doivent normalement supporter les vendeurs et les acquéreurs de terrains situés en zone urbaine* ».

La mention expresse des vendeurs indique que la solution leur est également applicable. La commune de Saverne en déduit que l'exercice légal du droit de préemption ne peut jamais donner lieu à leur égard à l'engagement de la responsabilité sans faute de la puissance publique. Pour notre part, nous ne croyons pas possible d'écarter par principe ce fondement de responsabilité.

⁶ CE, 9 mars 2010, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GFM , n° 323543, B - Rec. T. pp. 979-1015-1023

⁷ CE, 26 février 2003, M. et Mme X...et autres, n° 231558, A

⁸ CE, 6 mai 1986, S.A. "Etudes Malesherbes", n° 49938, B

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

Précisons à titre liminaire que ni l'exercice du droit de préemption ni même son institution ne nous paraissent entrer dans le champ d'application de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme, aujourd'hui l'article L. 105-1, qui pose le principe de l'absence d'indemnisation des servitudes d'urbanisme sauf atteinte à des droits acquis ou modification à l'état antérieur des lieux. Ces dispositions ont été adoptées pour faire obstacle à la mise en jeu de la responsabilité pour rupture de l'égalité devant les charges publiques. Vous en avez tempéré les effets par votre décision de section W...⁹ qui, à la lumière de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, admet que le propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude prétende à une indemnisation dans le cas exceptionnel où il supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi. Le régime légal d'indemnisation de l'article L. 160-5 doit être appliqué d'office¹⁰ et il est exclusif de tout autre mode de réparation et en particulier de la responsabilité pour rupture d'égalité devant les charges publiques¹¹.

L'application de l'article L. 160-5 à l'exercice du droit de préemption nous semble avoir été implicitement écartée par votre décision « Etudes Malesherbes » de 1986 qui, en se fondant sur l'absence de préjudice anormal, reconnaît que le litige était dans le champ d'application du régime de la responsabilité sans faute. Et nous doutons effectivement que le droit de préemption soit assimilable à une servitude d'urbanisme. Il s'agit certes d'une limitation administrative au droit de propriété instituée sur certaines parcelles par des délibérations prises sur le fondement du code de l'urbanisme, ce qui fait écho à la définition que votre décision de section de 2003 SCI Les Blés d'Or¹² donne de la servitude administrative comme étant une « charge pesant sur un fonds déterminé ». Mais il nous semble que, dans une servitude d'urbanisme, la charge pèse normalement sur l'utilisation de la parcelle et non sur les conditions de son aliénation. De manière générale, c'est le droit de jouissance et non le droit de disposer qui est au cœur de la notion de servitude, que l'article 637 du code civil définit comme « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». La préemption, pas plus que l'expropriation, ne nous semble être une servitude visée par l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme, étant rappelé que ces dispositions étant particulièrement défavorables pour les propriétaires, il convient d'en retenir une interprétation stricte.

L'article L. 160-5 ne fait donc pas obstacle à l'application de la responsabilité sans faute sur le fondement de l'égalité devant les charges publiques. Et lorsqu'il a créé le droit de préemption urbain, le législateur n'a pas non plus entendu exclure par principe, tout droit à réparation des préjudices que son application est susceptible de provoquer. Ni les textes ni les travaux préparatoires de la loi du 18 juillet 1985¹³ ne permettent de le penser, même s'il y a eu

⁹ CE, Section, 2 juillet 1998, W..., n° 158592, A

¹⁰ CE, 10 juin 1988, SA *Éts Bonnargent-Guyon*, n° 47568, A

¹¹ CE, sect., 19 déc. 1984, *Sté Ciments Lafarge France*, n° 30397, A

¹² CE, Section, 4 novembre 2003, S.C.I. Les blés d'or, n° 237383, A

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

un débat sur la reconnaissance d'une faculté de renonciation au profit du titulaire du droit de préemption et sur les inconvénients qui pouvaient en résulter pour les propriétaires.

Il nous semblerait d'ailleurs délicat, au regard des exigences constitutionnelles et conventionnelles, de refuser par principe que la responsabilité sans faute puisse jouer en matière de préemption. L'exercice du droit de préemption conduit à une substitution d'acquéreurs mais aussi, le cas échéant, à une substitution de prix. Les atteintes au droit de propriété qui en résultent doivent être justifiées par les motifs d'intérêt général qui s'attachent à la réalisation des actions et opérations d'aménagement que le droit de préemption a pour but de permettre. Vous en déduisez que le mécanisme de la préemption ne porte pas une atteinte inconstitutionnelle au droit de propriété et vous avez refusé de renvoyer une QPC à ce sujet, dans une décision M. et Mme D... de 2011¹⁴. Mais, dans une décision MM. L... de 2010¹⁵, vous avez laissé une porte ouverte à la réparation des conséquences d'une préemption légale lorsque la commune ne réalise pas les équipements publics ayant motivé la préemption. Dans cette hypothèse en effet, on est conduit à douter rétrospectivement de l'utilité publique justifiant l'atteinte au droit de propriété protégé par l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la CEDH. La décision MM. L... retient que cette atteinte est caractérisée par la privation d'une espérance légitime de faire un bonne affaire, appréciée par la différence entre le prix de cession à l'acquéreur évincé et le prix de préemption. Elle juge cependant qu'en l'espèce cette atteinte n'était pas établie, la vente au prix stipulé dans la promesse n'étant pas suffisamment probable.

La décision MM. L... fait écho aux dispositions du code de l'urbanisme¹⁶ qui prévoient que si, dans les cinq ans, la collectivité change de projet pour le bien préempté, elle doit en proposer l'acquisition à l'ancien propriétaire qui, à défaut, peut saisir le juge judiciaire d'une action indemnitaire. Le Conseil constitutionnel juge que ce droit de rétrocession répond à une exigence constitutionnelle¹⁷.

Il ne nous semble donc pas possible de refuser absolument que la responsabilité sans faute puisse jouer en matière de préemption. Ceci étant dit, en dehors des cas où le bien n'est pas utilisé ou aliéné aux fins d'intérêt général ayant justifié la préemption, nous doutons qu'elle puisse trouver aisément à s'appliquer et la présente affaire, malgré son caractère exceptionnel, en est une illustration.

Rappelons en effet que le dommage anormal qui conditionne l'engagement de la responsabilité pour rupture d'égalité devant les charges publiques, ce n'est pas, explique le

¹³ loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement

¹⁴ CE, 11 septembre 2011, M. et Mme D..., n° 347444, B - Rec. T. pp. 1112-1192

¹⁵ CE, 9 mars 2010, MM. Jean et Guy LEVY, n° 323081, B - Rec. T. pp. 774-1014

¹⁶ Article L. 213-11 et L. 213-12 du code de l'urbanisme

¹⁷ Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

professeur Amselek dans sa contribution aux mélanges Eisenman, « un dommage qui n'aurait pas dû arriver, mais simplement [...] un dommage qui n'a pas à être supporté par la personne qui en a été victime, qui excède ce qu'elle doit prendre en charge ». Or, il est inhérent au droit de préemption d'avoir des conséquences défavorables pour les propriétaires et sauf à remettre en cause le mécanisme institué par le législateur, ces conséquences doivent en principe être regardées comme des charges leur incombant normalement.

Il nous semble exclu à cet égard que la simple perte d'une bonne affaire soit regardée comme un dommage anormal dont devrait répondre la collectivité qui exerce le droit de préemption. Cela reviendrait en pratique à imposer à cette dernière de payer le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, alors que le législateur a entendu permettre que la préemption se fasse à la valeur vénale du bien.

On sait cependant que le caractère anormal d'un dommage tient aussi à sa gravité et que des sujétions regardées comme inhérentes à une activité ou à une situation données peuvent ouvrir droit à réparation lorsqu'elles deviennent excessives. Ainsi, dans deux décisions de 1978 Institution interdépartementale des barrages réservoirs du Bassin de la Seine rendues à propos des conséquences de la construction d'un barrage ayant entraîné la disparition de plusieurs agglomérations et le déplacement de populations, vous avez accepté d'indemniser le boulanger¹⁸, qui faisait état d'une baisse d'activité importante mais non le vétérinaire¹⁹, dès lors que son activité professionnelle n'avait été réduite que de 8,5 %. Vous limitez parfois l'indemnisation à une partie du dommage. Par exemple, à propos des dommages causés par la prolifération de cormorans, vous avez distingué ce qui relève d'un aléa inhérent à l'activité de pisciculture et ce qui résulte de l'interdiction législative de détruire ces oiseaux²⁰. C'était une question d'imputabilité qui était en cause. Parfois, le dommage est entièrement imputable à la collectivité publique mais seule une partie de ce dommage revêt un caractère anormal. On en trouve une illustration dans votre jurisprudence fournie sur le blocage des ports et sur le délai de fermeture au-delà duquel les pertes subies par les transporteurs doivent être prises en charge par l'Etat²¹.

Dans cet esprit, on pourrait imaginer, en présence d'une décision légale de préemption, de tenir compte de l'importance du manque à gagner du vendeur pour apprécier s'il a droit à réparation. Mais déterminer un niveau de perte correspondant à l'aléa normal du propriétaire en zone urbaine nous paraît difficile et en tout cas nettement plus hasardeux que d'estimer le nombre de poissons qui auraient de toute façon été mangés par les cormorans ou le nombre de

¹⁸ CE, 23 mars 1978, Institution interdépartementale des barrages réservoirs du Bassin de la Seine, n° 99345, B

¹⁹ CE, 23 mars 1978, Institution interdépartementale des barrages réservoirs du Bassin de la Seine, n° 93824, B

²⁰ CE, 31 février 2012, M. BB... et autres, n° 347205, 347446, A - Rec. p. 14

²¹ CE, 26 juillet 1984, Ministre de l'intérieur et de la décentralisation, ministre de la mer c/ LL..., n° 38800, 38853, 44598, 44768, B ; CE, 21 juin 1984, SECRÉTAIRE D'ETAT AUPRÈS DU MINISTRE DES TRANSPORTS CHARGÉ DE LA MER c/ Société Sealink U. K. limited, n° 53630, A

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

jours d'arrêt auquel on peut raisonnablement s'attendre lorsque l'on exerce une activité incertaine comme le transport maritime. Surtout, de manière plus radicale, nous avons du mal à admettre le caractère anormal du préjudice consistant à ne pas avoir pu vendre un bien à un prix beaucoup plus élevé que sa valeur réelle.

Ceci dit, la « bonne affaire » n'est pas nécessairement la seule explication d'un écart entre le prix indiqué dans la promesse de vente et le prix fixé par le juge de l'expropriation. Cet écart peut aussi résulter d'une diminution de la valeur vénale du bien entre la date de la promesse de vente et celle du jugement. Il faut rappeler en effet que le juge de l'expropriation se place, pour estimer les biens, à la date à laquelle il statue, même s'il neutralise les conséquences éventuelles d'une évolution des règles d'urbanisme²².

En l'espèce, le jugement a été rendu moins d'un an après la promesse de vente et rien ne permet de penser que le marché immobilier ait significativement changé entre temps, de sorte que vous n'aurez pas à vous demander si une évolution défavorable aurait pu ouvrir droit à réparation sur le terrain de la responsabilité sans faute. Il y a bien eu une baisse de valeur vénale de l'immeuble mais elle est consécutive à un dégât des eaux qui ne peut être imputé à la commune de Saverne. Ainsi, le manque à gagner entre le prix convenu avec l'Association culturelle islamique, 1 095 000 euros, et le prix arrêté par le juge de l'expropriation, 915 000 euros, ne peut être regardé comme un préjudice anormal.

Ce préjudice est celui qui aurait résulté de la préemption si elle était allée jusqu'au bout. Mais il y a eu renonciation. C'est une faculté reconnue par le législateur au titulaire du droit de préemption qui, là aussi, a assumé de laisser une charge aux propriétaires concernées. Il faut cependant avoir à l'esprit qu'en cas de renonciation, l'éventuelle atteinte aux intérêts des propriétaires n'est pas justifiée par la nécessité de réaliser une action ou une opération d'aménagement, l'équilibre entre droit de propriété et intérêt général n'est pas le même.

Votre décision Commune de Fayet indique qu'en cas de renonciation le manque à gagner doit être calculé en faisant la différence entre le prix stipulé dans la promesse de vente et la valeur vénale du bien à la date de la décision de renonciation. En l'espèce, la renonciation étant intervenue deux mois seulement après la décision du juge de l'expropriation, on peut supposer que la valeur vénale du bien est restée la même et que le manque à gagner n'est pas différent de celui qui aurait été subi si la préemption avait abouti.

Mais l'essentiel du préjudice subi par la société Immotour résulte en réalité de ce qu'elle a revendu son bien à un prix très inférieur à l'estimation du juge de l'expropriation. Il faut d'abord vous demander si le risque lié à la revente peut être imputé à la tentative de préemption. La question s'est posée dans l'affaire Commune de Fayet. Les juges du fond

²² Article L. 213-4 du code de l'urbanisme, renvoyant à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

avaient indemnisé le vendeur de la différence entre le prix stipulé dans la promesse et le prix de vente effectif. Vous avez préféré retenir l'écart avec la valeur vénale à la date de renonciation, qui est la date à laquelle le propriétaire retrouve la libre disposition de son bien. Mais, comme nous vous l'avons dit, vous avez admis de regarder le prix de revente effectif comme exprimant cette valeur, sous réserve que la vente intervienne rapidement et que le prix ne soit pas anormalement bas. Et si vous avez censuré l'arrêt qui vous était déféré pour avoir indemnisé l'écart avec le prix de revente c'est en relevant que le vendeur ne faisait état d'aucune circonstance l'ayant empêché de céder le bien dans un délai raisonnable après la décision de renonciation à un prix correspondant à la valeur vénale.

Nous ne croyons pas trahir la décision Commune de Fayet en vous invitant à considérer que, si le vendeur est normalement diligent et s'il ne brade pas son bien, la différence éventuelle entre la valeur vénale à la date de renonciation et le prix de revente doit être imputée à la collectivité publique. Cette différence peut tenir, par exemple, à une évolution baissière du marché immobilier ou, comme en l'espèce, et nous y reviendrons, à l'aléa lié à la vente de biens atypiques. C'est la préemption puis la renonciation qui ont exposé le vendeur à ces circonstances défavorables. Le préjudice en résultant est donc imputable aux décisions de la collectivité.

En l'espèce, la revente de l'ancien hôtel Geiswiller témoigne d'une certaine précipitation mais on ne peut pas affirmer que la société Immotour en aurait retiré plus si elle avait prospecté plus longtemps les acquéreurs potentiels. En revanche, le faible prix de revente s'explique en partie par le comportement de la société Immotour qui n'a pas assuré le gardiennage du bien, de sorte qu'à l'été 2013, postérieurement à l'estimation du juge de l'expropriation donc, des squatteurs ont commis des dégradations et pillé le mobilier. Le tribunal a estimé à 100 000 euros la perte de valeur qui en est résulté et nous ne voyons pas de raison de s'écarter de cette estimation.

Il reste donc une différence d'environ 415 000 euros entre la valeur vénale de l'hôtel à la date de la renonciation et son prix de revente et, ce préjudice ne pouvant être imputé à la société Immotour, il doit être regardé comme ayant un lien direct avec la préemption à laquelle la commune de Saverne a renoncé.

Reste à savoir si ce préjudice présente un caractère anormal. Malgré son montant élevé, nous ne le pensons pas. Le marché des anciens hôtels délabrés dans des villes de petite taille est un marché très aléatoire. L'historique des ventes de l'hôtel Geiswiller le montre : 562 000 euros hors fonds de commerce et frais d'agence en septembre 2010, 890 000 euros en 2011, 1 095 000 euros en 2012, pour la vente empêchée par la préemption, 400 000 euros enfin en 2014. L'achat et la revente d'un tel bien comporte un aléa élevé. La perte subie par la société Immotour nous paraît donc inhérente à son activité de marchand de biens et au pari qu'elle a fait en achetant le bien 328 000 euros plus cher que ce qu'il avait été vendu un an

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.

plus tôt. Le préjudice qu'elle a subi ne nous paraît pas réparable sur le fondement de la responsabilité sans faute.

Il en va de même des préjudices liés à l'impossibilité de disposer du prix figurant dans la promesse de vente entre la date de cession prévue par cet acte et la date de vente effective ainsi que des frais liés à la possession de l'immeuble, qui n'ont pas un caractère anormal.

Si vous nous suivez, vous jugerez que les conditions d'engagement de la responsabilité sans faute de la commune de Saverne n'étaient pas remplies et que la cour administrative d'appel de Nancy n'a par conséquent commis aucune erreur de droit en ne la relevant pas d'office.

PCMNC rejet du pourvoi, 3 000 euros à la charge de la société Immotour au titre de l'article L. 761-1 du CJA

Ces conclusions ne sont pas libres de droits. Leur citation et leur exploitation commerciale éventuelles doivent respecter les règles fixées par le code de la propriété intellectuelle. Par ailleurs, toute rediffusion, commerciale ou non, est subordonnée à l'accord du rapporteur public qui en est l'auteur.