

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article7215>

Opposition illégale à un projet de lotissement - Préjudice du constructeur - Droit à réparation

- Questions & Réponses - La jurisprudence par thématique - Urbanisme -



Date de mise en ligne : mercredi 12 juillet 2017

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Un constructeur peut-il obtenir réparation de son manque à gagner résultant du refus jugé illégal d'un maire d'autoriser la construction d'un lotissement ?

En principe non sauf 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 un caractère direct et certain. Le constructeur peut alors obtenir réparation au titre du bénéfice qu'il pouvait raisonnablement attendre de cette opération.

En l'espèce une société demandait 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. Elle est déboutée, faute d'établir le caractère direct et certain de ce préjudice. En effet, en dépit des négociations engagées avec des acquéreurs potentiels, la cour administrative d'appel 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 ;
- ces promesses étaient assorties de conditions suspensives concernant notamment l'obtention d'un permis de construire ;
- 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.

C'est donc à bon droit que la demande d'indemnisation de la société requérante a été rejetée. La circonstance que l'arrêté par lequel le maire s'est opposé à la déclaration préalable en vue de la division d'une parcelle en quatre lots à bâtir ait été jugé illégal ne suffit pas à justifier une indemnisation du requérant pour son manque à gagner. Celui-ci aurait dû se contenter de l'indemnité de 3 000 euros au titre de l'indemnisation des frais du dossier de déclaration préalable qui lui avait été accordée en première instance. En effet, si le Conseil d'Etat ne revient pas sur cette somme, il condamne la société à verser à la commune une somme du même montant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative...

[Conseil d'État, 12 juillet 2017, N° 394941](#)