

TOULOUSE  
CAPITOLE  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*RESPONSABILITE COMMUNALE : PAS DE LIEN DIRECT ENTRE LE PREJUDICE  
EVENTUEL ET LA FAUTE*

MATHIEU TOUZEIL-DIVINA

Référence de publication : Touzeil-Divina, Mathieu (2012) [CE, 01 mars 2012, SCI STEMO \(req. 346673\) : « Resp. communale : pas de lien direct entre le préjudice et l'éventuelle faute »](#). La Semaine Juridique. Administrations et collectivités territoriales (JCP A) (11-12).

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## **RESPONSABILITE COMMUNALE : PAS DE LIEN DIRECT ENTRE LE PREJUDICE EVENTUEL ET LA FAUTE**

CE, 1er mars 2012, n° 346673 : JurisData n° 2012-003073

La commune de Pézenas a conclu le 20 novembre 1991 un contrat de location immobilière d'une durée de quinze ans (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1990) avec option d'achat au terme conventionnel pour le cocontractant privé, la société *Stemo* (requérante). En 1997, par un courrier en date du 2 mai, le maire a informé cette dernière qu'il entendait, lors du prochain conseil municipal, demander à son organe délibérant de voter, sans attendre la fin du contrat de location, une proposition de cession du bâtiment à usage professionnel et ce, « pour un montant correspondant au capital restant dû et aux loyers impayés ».

Toutefois, et c'est là où le bât va blesser, le maire ne va pas, malgré sa promesse, tenir sa parole et engager son conseil municipal à voter le contrat de cession espéré par la société *Stemo*. En outre, le bien a même, par la suite, été vendu, deux années plus tard en 1999, à un prix plus élevé que celui évoqué en 1997 et... à une autre société que la requérante qui, conséquemment, a demandé l'engagement de la responsabilité publique au titre de la perte de chance d'acquérir le bien immobilier ainsi qu'au titre de la clause pénale prévue au contrat de location originel. En première instance, le tribunal administratif de Montpellier (*TA Montpellier, 21 mars 2008, n° 0505326*) a rejeté sa demande, ce qu'a confirmé indirectement la cour administrative d'appel de Marseille (*CAA Marseille, 13 déc. 2010, n° 08MA02777*) qui a bien identifié un comportement fautif et communal mais pas d'engagement, pour autant, des responsabilités recherchées.

En cassation, le Conseil d'État confirme l'absence d'erreur de droit des juges du fond : si une responsabilité extracontractuelle du maire pouvait certes être invoquée en ce qu'il a manqué à son engagement (et a donc bien commis une faute), « la société ne pouvait prétendre qu'à la réparation du préjudice directement causé par cette faute », ce qui aurait été le cas, par exemple, si la requérante avait engagé un certain nombre de frais suite à la promesse du 2 mai 1997. Il n'y a donc pas de perte de chance, le lien étant trop indirect entre la faute et les préjudices éventuels. De même, quant à la mention de la différence de prix entre celui envisagé en 1997 et celui conclu en 1999 ou encore s'agissant de l'application de la clause pénale du contrat de location « consécutivement à sa résiliation et à l'existence de loyers demeurés

impayés » par la société requérante : il n'est pas établi de lien suffisamment direct entre ces éléments et la promesse de l'édile. La responsabilité – sur ce terrain – ne peut donc pas être engagée.