

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

N° 1602666

SOCIETE CONNECTED WORLD SERVICES

M. Mathieu Gualandi
Rapporteur

M. Arnaud Bories
Rapporteur public

Audience du 9 mars 2018
Lecture du 29 mars 2018

PCJA : 60-02-05, 68-02-01-01
Code Lebon : C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires complémentaires, enregistrés le 18 mars 2016 et les 14 avril et 22 décembre 2017, la société Connected World Services, représentée par le cabinet d'avocats Hertslet Wolfer & Heintz, demande au tribunal :

1°) de condamner la commune de Clichy-la-Garenne à lui verser la somme globale de 71 736,71 euros en réparation des divers préjudices qu'elle a subis du fait de l'exercice illégal par le maire de la commune de son droit de préemption sur le bail commercial dont la société The Phone House, aux droits de laquelle elle vient, était titulaire au sein des locaux sis 95, boulevard Jean Jaurès à Clichy-la-Garenne, assortie des intérêts au taux légal à compter de la date de l'introduction de sa requête ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Clichy-la-Garenne la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

En ce qui concerne la faute commise par le maire de la commune :

- l'arrêté du 29 mai 2013 par lequel le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a exercé son droit de préemption commerciale a été annulé par un jugement du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 avril 2015, devenu définitif, au motif que la cession du bail commercial dont était titulaire la société The Phone House n'était pas contraire aux objectifs fixés par la délibération instituant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur une fraction du territoire de la commune et que le bail en cause ne pouvait, en conséquence, faire l'objet d'une décision de préemption ;

- en édictant cet arrêté, le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a donc commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.

En ce qui concerne la privation du montant de la cession du bail :

- l'exercice illégal par le maire de la commune de Clichy-la-Garenne de son droit de préemption a fait échec à la cession du bail commercial à la société Les Métaux Précieux pour un montant de 50 000 euros, hors frais d'agence, laquelle cession présentait un caractère suffisamment certain à la date à laquelle la décision de préemption a été prise ;

- cette faute lui cause un préjudice, d'un montant de 50 000 euros, correspondant à la privation du prix de vente convenu entre la société The Phone House et la société Les Métaux Précieux ; en effet, elle a essayé en vain de céder de nouveau ce bail commercial à compter du 2 juin 2014, date à laquelle le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a renoncé à l'exercice de son droit de préemption ; ainsi, elle a soumis à la commune une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner en vue d'une cession à la société Nails'y pour un montant de 10 000 euros ; cette cession n'ayant pu aboutir, elle a néanmoins dû se résoudre à le résilier au 30 septembre 2014 par un protocole d'accord transactionnel conclu avec le bailleur le 31 octobre 2014, dès lors qu'elle n'exploitait plus les locaux du fait de la cessation de son activité en France et que le maintien du bail générait de lourdes charges ; contrairement à ce qu'allègue la commune, le lien de causalité entre la faute commise et le préjudice subi est suffisamment direct et certain ; en outre, le montant du préjudice ne saurait être limité à la valeur vénale fixée par le juge judiciaire le 26 mars 2014 ;

- elle peut également se prévaloir d'une perte de chance sérieuse de céder le bail commercial au prix convenu avec la société Les Métaux Précieux ; en effet, le prix de 50 000 euros qui lui a été proposé par cette société était nettement supérieur à la valeur vénale du bail commercial et elle a ainsi été privée par la commune de Clichy-la-Garenne de la possibilité de réaliser une cession très avantageuse.

En ce qui concerne l'impossibilité de bénéficier du montant de la cession pendant la période de « gel » de la transaction :

- la faute de la commune lui cause également un préjudice, d'un montant de 5 000 euros, correspondant à l'impossibilité de bénéficier du prix de cession durant la période de gel de la transaction, soit entre le 29 mai 2013, date de la décision de préemption, et le 2 juin 2014, date à laquelle le maire de la commune a renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

En ce qui concerne le paiement des loyers et charges en pure perte :

- cette faute lui cause enfin un préjudice, d'un montant de 16 736,71 euros, correspondant aux loyers et charges exposés en pure perte entre le 29 mai 2013 et le 2 juin 2014 ; en effet, elle avait, dès cette époque, cessé d'exploiter le fonds de commerce correspondant au bail qu'elle envisageait de céder.

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 septembre 2016, la commune de Clichy-la-Garenne, représentée par la SCP D.D.A. Avocats, conclut au rejet de la requête et demande que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la société requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

En ce qui concerne la privation du montant de la cession du bail :

- le caractère direct et certain de ce préjudice n'est pas établi, dès lors que la société requérante ne démontre pas que la cession envisagée avec la société Les Métaux Précieux était suffisamment probable ;

- la société requérante, qui a pris elle-même l'initiative de résilier le bail commercial dont elle était titulaire, n'établit pas l'existence d'un lien de causalité suffisant entre la décision illégale de préemption et le préjudice qu'elle allègue avoir subi ;
- le montant du préjudice ne saurait être supérieur à la valeur vénale du bail commercial, telle qu'elle a été fixée par le juge judiciaire, soit 30 424 euros.

En ce qui concerne l'impossibilité de bénéficier du montant de la cession pendant la période de « gel » de la transaction :

- le caractère direct et certain de ce préjudice n'est pas établi, dès lors que la société requérante ne démontre pas que la cession envisagée avec la société Les Métaux Précieux était suffisamment probable ;
- à titre subsidiaire, le prix de cession à prendre en compte pour l'évaluation du préjudice subi est celui fixé par le juge judiciaire le 26 mars 2014 ;
- l'application du taux légal d'intérêts conduit à une évaluation du préjudice très nettement inférieure à celle effectuée par les requérants.

En ce qui concerne le paiement des loyers et charges en pure perte :

- il n'existe pas un lien de causalité suffisant entre la faute commise et le préjudice allégué ; en effet, l'absence d'exploitation des locaux objets du bail par la société The Phone House est antérieure à la décision de préemption et trouve sa seule origine dans le contexte économique dans lequel s'inscrivait l'activité de cette société ; le paiement des loyers et charges des locaux n'est donc pas la conséquence directe de la préemption illégale.

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 M. Gualandi,
- les conclusions de M. Bories, rapporteur public,
- les observations de Me Deniau, représentant la société Connected World Services,
- et les observations de Me Drago, représentant la commune de Clichy-la-Garenne.

1. Considérant que la société The Phone House a notifié le 22 mars 2013 à la commune de Clichy-la-Garenne son intention de céder pour un montant de 50 000 euros le bail commercial dont elle était titulaire au sein de l'immeuble sis 95, boulevard Jean-Jaurès ; que le 26 avril 2013, la société The Phone House a adressé une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner à la commune afin d'inclure dans le prix de cession les frais d'agence d'un montant de 10 000 euros ; que, par un arrêté du 29 mai 2013, le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a décidé d'exercer le droit de préemption qu'il détenait en vertu des dispositions des articles L. 214-1 et suivants du code de l'urbanisme, le bail commercial objet de la cession étant situé au sein d'un

périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité institué par une délibération du 19 juin 2008 ; qu'alors que le juge de l'expropriation avait fixé la valeur vénale du bail à 30 424 euros, hors frais d'agence, le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a renoncé à l'exercice de son droit de préemption par une décision du 2 juin 2014, notifiée le 6 juin 2014 ; que, par un jugement du 3 avril 2015, devenu définitif, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé l'arrêté du 29 mai 2013 au motif que la cession de bail en cause n'était pas contraire aux objectifs fixés par la délibération du 19 juin 2008 et ne pouvait ainsi faire l'objet d'une décision de préemption ; que la société Connected World Services, venant aux droits de la société The Phone House, demande le versement d'une somme globale de 71 736,71 euros correspondant à l'indemnisation des divers préjudices qu'elle estime avoir subis à raison de l'édiction de cet arrêté illégal ;

Sur les conclusions indemnitaires :

En ce qui concerne la faute commise par le maire de la commune :

2. Considérant que l'arrêté du 29 mai 2013 par lequel le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a exercé son droit de préemption sur le bail dont la société The Phone House envisageait la cession a été annulé par le jugement n° 1306796 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 avril 2015, devenu définitif, ainsi qu'il a été dit au point 1 ; qu'en prenant cet arrêté, le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a donc commis une faute de service de nature à engager la responsabilité de la commune ;

En ce qui concerne les préjudices :

S'agissant de la privation du montant de la cession du bail :

Quant au caractère suffisamment certain du préjudice subi par la société requérante :

3. Considérant qu'il est vrai que les deux déclarations d'intention d'aliéner adressées à la commune ne font pas mention du nom du cessionnaire et qu'aucun avant-contrat ou promesse de cession n'a été signé entre les sociétés The Phone House et Les Métaux Précieux ; que, toutefois, la société requérante, qui expose qu'elle s'était entendue avec la société Les Métaux Précieux sur une cession directe, produit un projet de contrat de cession ainsi que plusieurs courriers électroniques internes ou échangés avec son cabinet d'avocats, qui font état d'une cession de bail entre les deux sociétés prévue au 30 avril 2013 pour un montant de 50 000 euros et contiennent notamment une insertion graphique des locaux tels qu'ils avaient vocation à être exploités par la société Les Métaux Précieux ; que ces documents sont corroborés par l'attestation établie le 10 janvier 2017 par le gérant de la société Les Métaux Précieux, qui indique que cette société avait la ferme intention d'acquérir le bail commercial détenu par la société The Phone House et que l'arrêté de préemption pris par le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a fait échec à cette cession, ainsi que par l'attestation du consultant immobilier de la société Connected World Services, datée du même jour, qui précise en outre que le bailleur avait donné son accord quant à la réalisation de cette cession ; que le projet de cession ainsi que l'accord préalable du bailleur sont également mentionnés dans le protocole transactionnel conclu le 31 octobre 2014 entre le bailleur et la société requérante pour la résiliation du bail commercial ; qu'en égard à l'ensemble de ces éléments, la société Connected World Services est fondée à soutenir que la cession de son bail commercial à la société Les Métaux Précieux pour un montant de 50 000 euros hors frais d'agence était suffisamment

certaine à la date à laquelle le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a exercé son droit de préemption ;

Quant au lien de causalité entre la faute commise par le maire de la commune de Clichy-la-Garenne et le préjudice subi par la société requérante :

4. Considérant que la commune de Clichy-la-Garenne a renoncé à l'exercice de son droit de préemption par une décision du 2 juin 2014, notifiée le 6 juin 2014 ; que si la société requérante produit des éléments permettant d'établir qu'elle a ensuite entrepris des démarches infructueuses pour céder son bail commercial à la société Nails'y pour un montant de 10 000 euros, il résulte toutefois de l'instruction qu'elle a conclu dès le 31 octobre 2014 avec son bailleur un protocole transactionnel prévoyant une résiliation anticipée du bail au 30 septembre 2014 en contrepartie du versement au bailleur d'une indemnité de 18 219,95 euros, comprenant notamment un abandon du dépôt de garantie de 8 151,02 euros versé par la société The Phone House à la signature du bail ; que la société requérante n'apporte aucun élément réellement circonstancié permettant d'établir que la cession du bail commercial serait devenue impossible ou que sa situation économique précaire l'aurait contrainte à résilier ce bail dans de tels délais ; que, dans ces conditions, le préjudice subi par la société requérante tenant à la privation du montant de la cession du bail trouve son origine directe dans ses propres décisions de gestion et non dans la décision illégale de préemption prise par le maire de la commune de Clichy-la-Garenne ; qu'ainsi, faute d'établir l'existence d'un lien de causalité suffisant entre la faute de service commise par le maire de la commune de Clichy-la-Garenne et ce préjudice, la société Connected World Services n'est pas fondée à en demander l'indemnisation ;

S'agissant de la perte de chance de réaliser la cession à un prix très avantageux :

5. Considérant qu'il résulte de l'instruction, et plus particulièrement de l'avis du service des domaines du 15 mai 2013 et du jugement du juge de l'expropriation du 26 mars 2014, que le prix de 50 000 euros proposé par la société Les Métaux Précieux à la société requérante pour la cession de son bail commercial était très significativement supérieur à la valeur vénale réelle de ce bail ; qu'en outre, cet avis, ce jugement ainsi que les autres éléments produits par la société requérante, notamment les courriers électroniques de son consultant immobilier en date des 1^{er} juillet 2014, 11 août 2014 et 23 septembre 2014 et les pièces relatives à l'échec de la cession envisagée avec la société Nails'y, permettent d'établir que la société Connected World Service ne pouvait raisonnablement espérer réaliser une cession à un prix aussi avantageux après que la commune de Clichy-la-Garenne a renoncé à l'exercice de son droit de préemption ; que, dans ces conditions, la société requérante est fondée à soutenir qu'en exerçant illégalement son droit de préemption, le maire de la commune de Clichy-la-Garenne l'a privée d'une chance sérieuse de céder son bail commercial à un prix très avantageux, nettement supérieur au prix du marché ; qu'il sera fait une juste appréciation de ce préjudice, dont le montant correspond à la différence entre, d'une part, le prix de cession convenu entre la société The Phone House et la société Les Métaux Précieux, et, d'autre part, le prix que la société requérante aurait pu espérer obtenir en cédant son bail au prix du marché, en fixant le quantum de l'indemnité due par la commune de Clichy-la-Garenne à 25 000 euros, tous intérêts compris ;

S'agissant de l'impossibilité de bénéficier du montant de la cession pendant la période de « gel » de la transaction :

6. Considérant qu'il résulte de ce qui a été dit au point 3 que la cession de bail entre la société The Phone House et la société Les Métaux Précieux était suffisamment certaine à la date

à laquelle le maire de la commune de Clichy-la-Garenne a exercé son droit de préemption ; que la société requérante, dont la déclaration d'intention d'aliéner rectifiée a été reçue par la commune le 30 avril 2013, est donc fondée à demander l'indemnisation du préjudice correspondant à l'impossibilité de bénéficier du montant de cette cession entre le 30 juin 2013, date à laquelle expirait, en vertu de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, le délai de renonciation tacite de la commune à l'exercice de son droit de préemption, et le 2 juin 2014, date à laquelle la commune a finalement renoncé à l'exercice de ce droit de préemption ; qu'il sera fait une juste appréciation du préjudice ainsi subi par la société requérante en fixant le montant de l'indemnité due par la commune de Clichy-la-Garenne à 2 500 euros, tous intérêts compris ;

S'agissant du paiement des loyers et charges locatives en pure perte :

7. Considérant que la société requérante demande l'indemnisation d'un préjudice, d'un montant de 16 736,71 euros, correspondant au montant des loyers et charges versés à son bailleur entre le 29 mai 2013 et le 2 juin 2014 ; que la décision de préemption commerciale prise par la commune de Clichy-la-Garenne ne faisait toutefois pas obstacle à ce que la société The Phone House continuât à exploiter commercialement les locaux loués jusqu'à la cession effective du bail commercial ; qu'ainsi, la circonstance que les loyers et charges en cause auraient été versés en pure perte trouve son origine directe dans la décision prise par la société The Phone House de cesser d'exploiter son magasin en raison du contexte économique dans lequel s'exerçait son activité de vente de téléphones et non dans la décision illégale de préemption prise par le maire de la commune de Clichy-la-Garenne ; que, dès lors, faute d'établir l'existence d'un lien de causalité suffisant entre la faute de service commise par le maire de la commune et le préjudice qu'elle allègue, la société requérante n'est pas fondée à en demander l'indemnisation ;

8. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la société Connected World Services est fondée à demander le versement d'une somme globale de 27 500 euros, tous intérêts compris, en réparation des divers préjudices qu'elle a subis ;

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

9. 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. » ;

10. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions précitées de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge de la commune de Clichy-la-Garenne une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par la société Connected World Services et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la société requérante, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande la commune de Clichy-la-Garenne au même titre ;

DECIDE :

Article 1^{er} : La commune de Clichy-la-Garenne versera à la société Connected World Services la somme globale de 27 500 euros, tous intérêts compris, en réparation des préjudices subis du fait de l'illégalité de l'arrêté du 29 mai 2013 par lequel le maire de la commune a exercé son droit de préemption sur le bail commercial dont la société The Phone House était titulaire au sein des locaux sis 95, boulevard Jean Jaurès.

Article 2 : La commune de Clichy-la-Garenne versera à la société Connected World Services la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la société Connected World Services et à la commune de Clichy-la-Garenne.

Délibéré après l'audience du 9 mars 2018, à laquelle siégeaient :

Mme Amat, président,
M. Plas, premier conseiller,
et M. Gualandi, conseiller.

Lu en audience publique le 29 mars 2018.