

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE RENNES**

mp/ib

**N°1003731**

\_\_\_\_\_

M. Bernard SALAÛN

\_\_\_\_\_

Mme Pouget  
Rapporteur

\_\_\_\_\_

M. Report  
Rapporteur public

\_\_\_\_\_

Audience du 25 janvier 2013  
Lecture du 22 février 2013

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Rennes  
(1ère Chambre)

Vu la requête, enregistrée le 6 septembre 2010, présentée pour M. Bernard SALAÛN demeurant au lieu-dit Brémalin à Pléchâtel (35470), par Me Bouquet-Elkaïm ;

M. SALAÛN demande au tribunal d'annuler la décision du maire de Pléchâtel du 2 août 2010 rejetant sa demande indemnitaires, de condamner la commune de Pléchâtel à lui verser la somme de 104 818,27 euros en réparation du préjudice qu'il a subi en raison des informations erronées qui lui ont communiquées par courrier du 13 septembre 2007 et de condamner la commune de Pléchâtel à lui verser une somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....

Vu le mémoire, enregistré le 21 février 2011, présenté pour la commune de Pléchâtel, représentée par son maire en exercice, par Me Lahalle, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de M. SALAÛN à lui verser une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

.....

Vu le mémoire, enregistré le 6 mars 2012, présenté pour M. SALAÛN qui ramène à 84 418,27 euros la somme qu'il demande à la commune en réparation de son préjudice et qui conclut pour le surplus aux mêmes fins que sa requête par les mêmes moyens ;

.....

Vu l'ordonnance en date du 9 mai 2012 fixant la clôture d'instruction au 30 mai 2012, en application des articles R. 613-1 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 29 mai 2012, présenté pour la commune de Pléchâtel, qui

conclut aux mêmes fins que précédemment ;

.....

Vu les pièces du dossier ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 25 janvier 2013, présentée pour M. SALAÛN ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 25 janvier 2013 :

- le rapport de Mme Pouget ;

- les conclusions de M. Report, rapporteur public ;

- et les observations de :       Me Bouquet-Elkaïm pour M. SALAÛN,  
  Me Rouhaud pour la commune de Pléchâtel ;

Sur la responsabilité de la commune :

1. Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. SALAÛN a adressé le 6 septembre 2007 au maire de la commune de Pléchâtel, avant de se porter acquéreur d'une maison d'habitation cadastrée section YC n° 84 située au lieudit « Brémalin » sur le territoire de cette commune, une demande d'information portant notamment sur l'existence de « projets d'urbanisme et de modifications structurantes sur la commune ayant une quelconque incidence directe ou indirecte sur le bien du futur acquéreur situé au lieudit Brémalin (35470 commune de Pléchâtel) » ; que par courrier du 13 septembre 2007, le maire de Pléchâtel l'a informé qu'aucun grand projet d'urbanisme n'avait été déposé à ce jour dans le secteur du village de Brémalin ; que M. SALAÛN a alors acquis cette maison le 26 octobre 2007 ; qu'il s'est avéré par la suite que quatre éoliennes industrielles ont été implantées à environ un kilomètre de sa maison par la société Innovent qui avait déposé une demande de permis de construire le 1<sup>er</sup> août 2006, lequel lui a été délivré par un arrêté du préfet d'Ille-et-Vilaine du 14 février 2007 ; que l'information erronée fournie le 13 septembre 2007 par le maire de la commune de Pléchâtel constitue une faute de nature à engager la responsabilité de la commune sans que cette dernière ne puisse utilement reprocher à l'intéressé, étranger à la commune, de ne pas avoir pris connaissance du permis de construire délivré à la société Innovent et qui avait été affiché à la mairie et sur le terrain à compter du 24 février 2007 ; qu'il résulte de l'instruction que le renseignement erroné concluant à l'absence de projets ou modifications comportant des nuisances ayant joué un rôle déterminant dans l'acquisition de la maison, un lien de causalité direct et certain est établi entre ce renseignement fautif et le dommage subi par M. SALAÛN du fait de l'acquisition de cette maison ;

Sur les préjudices :

2. Considérant que M. SALAÛN ne peut obtenir réparation que des seuls préjudices ayant un lien direct et certain avec la faute commise par la commune ;

3. Considérant qu'eu égard aux conditions dans lesquelles est intervenu l'achat par M. SALAÛN de la maison susmentionnée, les préjudices correspondant aux coûts exposés pour son acquisition, y compris les frais d'acte et les frais financiers y afférents, doivent être regardés comme directement liés à l'illégalité fautive commise par la commune de Pléchâtel ;

4. Considérant que les frais d'acquisition exposés, résultant de la prise en compte des frais d'acte et des frais d'agence, s'élèvent respectivement d'après le décompte du notaire et l'acte de vente, à 8066,19 euros et 8 300 euros ; qu'il y a donc lieu d'allouer à M. SALAÛN la somme globale de 16 366,19 euros ;

5. Considérant qu'il résulte de l'instruction que M. SALAÛN a contracté un prêt de 65 000 euros pour acquérir la maison litigieuse et peut prétendre à l'indemnisation des frais financiers directement liés à son remboursement ; que si le tableau prévisionnel d'amortissement joint au dossier indique un coût total de financement de ce prêt pour un montant de 27 286,57 euros, à raison de 168 échéances mensuelles, seuls les frais financiers effectivement supportés présentent un caractère certain ; que le contrat de vente ayant été annulé par un jugement du tribunal de grande instance de Rennes du 15 novembre 2011 qui a ordonné la restitution du prix de vente d'un montant de 117 000 euros, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation du vendeur, M. SALAÛN a eu, en outre, la possibilité de procéder au remboursement anticipé de son emprunt ; qu'à la date du présent jugement, M. SALAÛN ne justifie pas, en tout état de cause, du montant des intérêts dont il s'est réellement acquitté ; que, dès lors, M. SALAÛN ne saurait prétendre être indemnisé des frais bancaires liés au remboursement de cet emprunt ;

6. Considérant, en revanche, que le trouble de jouissance résultant des nuisances visuelles et sonores engendrées par la présence et le fonctionnement des éoliennes ne peut entrer dans le montant du préjudice indemnisable dès lors que ce préjudice ne peut être regardé comme la conséquence directe et certaine du renseignement erroné fautivement délivré par le maire ; que les taxes foncières d'un montant de 674,66 euros dues à compter de novembre 2007 ne peuvent pas, non plus, être incluses dans le montant du préjudice indemnisable dès lors que ces taxes qui incombent à tout propriétaire, ne présentent pas un lien de causalité direct avec la faute commise par la commune ; qu'il en est de même, pour le même motif, des frais de déménagement ;

7. Considérant, enfin, que la faute commise par la commune a causé à M. SALAÛN, dans les circonstances de l'espèce, en raison des procédures qu'il a dû engager devant le juge judiciaire et le juge administratif pour faire reconnaître ses droits, un préjudice moral et des troubles dans ses conditions d'existence, dont il sera fait une juste appréciation en lui allouant une somme globale de 1 000 euros à ces différents titres ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. SALAÛN est fondé à obtenir, d'une part, l'annulation de la décision de rejet de sa demande préalable, d'autre part, la condamnation de la commune de Pléchâtel à lui payer une somme de 17 366,19 euros égale à l'ensemble des préjudices énoncés ci-dessus ayant un lien direct avec la faute de la commune ;

**SUR LES CONCLUSIONS TENDANT A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 761-1 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE :**

9. Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le Tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie

perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la commune de Pléchâtel doivent, dès lors, être rejetées ;

10. Considérant qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la commune de Pléchâtel à verser à M. SALAÛN une somme de 1 200 euros au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

#### D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La décision du maire de Pléchâtel du 2 août 2010 est annulée.

Article 2 : La commune de Pléchâtel est condamnée à verser à M. SALAÛN une somme de 17 366,19 euros.

Article 3 : La commune de Pléchâtel versera à M. SALAÛN la somme de 1 200 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête de M. SALAÛN est rejeté.

Article 5 : Les conclusions présentées par la commune de Pléchâtel sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. SALAÛN et à la commune de Pléchâtel.

Délibéré après l'audience du 25 janvier 2013, à laquelle siégeaient :

M. Gazio, président,  
Mme Pouget, premier conseiller,  
Mme Alex, premier conseiller,

Lu en audience publique le 22 février 2013.

Le rapporteur,

Le président,

M. POUGET

J-H. GAZIO

Le greffier,

P. MINET

La République mande et ordonne au préfet d'Ille-et-Vilaine, en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce qui requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente de décision.