

N°1900346

---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. B...

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Isabelle Montes-Derouet  
Rapporteure

---

Le Tribunal administratif d'Orléans

Mme Armelle Best-De Gand  
Rapporteure publique

---

2<sup>ème</sup> chambre,

Audience du 18 mars 2021  
Lecture du 1<sup>er</sup> avril 2021

---

39-08-01-01  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 30 janvier 2019 et 2 décembre 2019, M. A... B..., représenté par Me B., demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision implicite née le 31 décembre 2018 par laquelle le maire de la commune de Villaines les Rochers a refusé d'accomplir les formalités administratives de rétrocession des voies et espaces communs du lotissement « Le clos de la Petite Chaume » ;

2°) d'enjoindre au maire de la commune de Villaines les Rochers d'accomplir les formalités administratives de rétrocession en demandant au conseil municipal d'autoriser la signature de l'acte authentique de rétrocession, à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 200 euros par jour de retard ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Villaines les Rochers la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient, dans le dernier état de ses écritures, que :

- sa requête est recevable, la fin de non-recevoir opposée en défense devant être requalifiée comme un moyen et non comme une cause d'irrecevabilité ;

- la commune n'est pas fondée à invoquer la nullité de la convention de rétrocession tirée de l'absence de signature de son épouse, eu égard à l'exigence de loyauté des relations contractuelles et à l'absence de vice d'une particulière gravité et alors que son épouse lui a donné mandat pour signer tous les documents concernant le lotissement ;

- la prescription quadriennale ne saurait lui être opposée dès lors que sa requête ne concerne pas une créance qu'il aurait sur la commune ;
- la délibération du 8 décembre 2011 est légale ;
- les travaux de voirie et des espaces communs du lotissement ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception sans réserve et d'une décision de non contestation de leur conformité au permis d'aménager ;
- en refusant d'accomplir les formalités administratives de rétrocession des espaces verts et voiries du lotissement, le maire méconnaît les stipulations de la convention de rétrocession.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 30 octobre 2019 et 30 décembre 2019, la commune de Villaines les Rochers, représentée par Me Morin, conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la requête, à titre subsidiaire, à son rejet au fond et à ce que soit mise à la charge de M. B... la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la demande du requérant est irrecevable, faute pour l'épouse du requérant, propriétaire indivis du bien, d'avoir également signé la convention de rétrocession ;
- l'action du requérant est prescrite dès lors qu'elle a été engagée plus de 4 ans après la signature de la convention de rétrocession ;
- la délibération du 8 décembre 2011 est illégale en ce que la convention de rétrocession ne figurait pas à l'ordre du jour et a été rajoutée avec l'accord unanime de l'ensemble des conseillers, dont le requérant lui-même, alors premier adjoint au maire et qui y avait un intérêt personnel, et en ce que le décompte du nombre de voix mentionné est erroné ;
- la délibération ne constitue qu'un accord de principe à la rétrocession ;
- la convention de rétrocession n'est pas datée et n'a pas été signée par l'épouse du requérant alors qu'elle est propriétaire indivis du bien ;
- le requérant n'a jamais fourni à la commune les documents nécessaires à la rétrocession ;
- les travaux d'aménagement ne sont pas achevés.

Par ordonnance du 27 novembre 2020, la clôture d'instruction a été fixée, en dernier lieu, au 14 décembre 2020.

Les parties ont été informées, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, de ce que le jugement était susceptible d'être fondé sur un moyen relevé d'office, tenant à l'irrecevabilité des conclusions en annulation de la décision attaquée au motif qu'elle ne peut être regardée comme un acte détachable des conditions d'exécution de la convention de transfert de 2011.

M. B... a présenté des observations sur ce moyen soulevé d'office, le 10 mars 2021.

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 Mme Montes-Derouet,
- et les conclusions de Mme Best-De Gand, rapporteure publique.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 30 décembre 2011, modifié le 5 mars 2014, le maire de la commune de Villaines les Rochers a délivré à M. A... B... un permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement dit « Le Clos de la Petite Chaume ». Par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2011, le maire a été autorisé à passer avec M. B... une convention de rétrocession des espaces et réseaux communs du lotissement. Un procès-verbal de réception des travaux de voirie et des espaces verts a été dressé à la date du 17 septembre 2015 et M. B... a déposé, le 28 septembre 2015, une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, objets du permis d'aménager. Par lettre du 20 mars 2017, le maire a certifié que la conformité des travaux au permis d'aménager n'était pas contestée. Par lettre du 25 octobre 2018, reçue le 31 octobre 2018, M. B... a, en dernier lieu, demandé au maire de signer l'acte authentique de rétrocession des voies et espaces verts du lotissement. Par la présente requête, M. B... demande l'annulation de la décision implicite de rejet de sa demande, née le 31 décembre 2018.

#### Sur la recevabilité des conclusions en annulation :

2. En premier lieu, les parties à un contrat administratif peuvent saisir le juge d'un recours de plein contentieux contestant la validité du contrat qui les lie. Il appartient alors au juge, lorsqu'il constate l'existence d'irrégularités, d'en apprécier l'importance et les conséquences, après avoir vérifié que les irrégularités dont se prévalent les parties sont de celles qu'elles peuvent, eu égard à l'exigence de loyauté des relations contractuelles, invoquer devant lui. Il lui revient, après avoir pris en considération la nature de l'illégalité commise et en tenant compte de l'objectif de stabilité des relations contractuelles, soit de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible, éventuellement sous réserve de mesures de régularisation prises par la personne publique ou convenues entre les parties, soit de prononcer, le cas échéant avec un effet différé, après avoir vérifié que sa décision ne portera pas une atteinte excessive à l'intérêt général, la résiliation du contrat ou, en raison seulement d'une irrégularité invoquée par une partie ou relevée d'office par lui, tenant au caractère illicite du contenu du contrat ou à un vice d'une particulière gravité relatif notamment aux conditions dans lesquelles les parties ont donné leur consentement, son annulation. Cette action est ouverte aux parties au contrat pendant toute la durée d'exécution de celui-ci.

2. En deuxième lieu, lorsque les parties soumettent au juge un litige relatif à l'exécution du contrat qui les lie, il incombe en principe à celui-ci, eu égard à l'exigence de loyauté des relations contractuelles, de faire application du contrat. Toutefois, dans le cas seulement où il constate une irrégularité invoquée par une partie ou relevée d'office par lui, tenant au caractère illicite du contenu du contrat ou à un vice d'une particulière gravité relatif notamment aux

conditions dans lesquelles les parties ont donné leur consentement, il doit écarter le contrat et ne peut régler le litige sur le terrain contractuel.

3. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme : « *Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* ».

4. En dernier lieu, aux termes de l'article 4 de la convention de transfert dont la signature par le maire de la commune de Villaines les Rochers a été autorisée par une délibération du 8 décembre 2011 : « Dès la fin de construction des réseaux, le lotisseur fournira les plans de récolement à la commune. Il sera alors procédé à une réception provisoire. Dès que les réserves éventuellement émises par la commune et les différents concessionnaires de réseaux auront été levées, et après réception définitive sans réserve des travaux de voirie et des espaces verts, le maire fera procéder aux formalités administratives de rétrocession ».

5. La décision implicite dont l'annulation est demandée par M. B... rejette sa demande tendant à ce que la commune procède, en exécution des stipulations précitées de l'article 4 de la convention de transfert conclue dans le cadre des dispositions de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme, aux formalités administratives de rétrocession des réseaux dans le domaine public communal après leur achèvement.

6. Il résulte de l'instruction que la commune a refusé de procéder aux formalités administratives consacrant le transfert des réseaux dans le domaine public communal au motif que les travaux d'aménagement du lotissement ne pouvaient être regardés comme étant achevés, nonobstant la délivrance par le maire le 20 mars 2017, après constat de l'expiration du délai imparti par l'article R. 426-6 du code de l'urbanisme pour contester la conformité des travaux, de l'attestation de conformité des travaux au permis d'aménagement. Cette décision de refus doit dès lors s'analyser comme une mesure d'application de la convention, non détachable par suite de ses conditions d'exécution et non comme une mesure de résiliation. Par suite, et ainsi que le tribunal l'a relevé d'office, M. B... n'est pas recevable à en demander l'annulation devant le juge de l'excès de pouvoir.

7. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il besoin de se prononcer sur les moyens de la requête ni sur la fin de non-recevoir opposée par la commune, que la requête de M. B... doit être rejetée.

Sur les frais liés au litige :

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Villaines Les Rochers, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme demandée par M. B... au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. B... la somme demandée par la commune de Villaines Les Rochers au même titre.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. B... est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Villaines Les Rochers sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. A... B... et à la commune de Villaines Les Rochers.

Délibéré après l'audience du 18 mars 2021, à laquelle siégeaient :

Mme Lefebvre-Soppelsa, présidente,  
Mme Montes-Derouet, première conseillère,  
Mme Dumand, première conseillère,

Lu en audience publique le 1<sup>er</sup> avril 2021

La rapporteure,

La présidente,

Isabelle MONTES-DEROUET

Anne LEFEBVRE-SOPPELSA

La greffière,

Aurore MARTIN

La République mande et ordonne à la préfète d'Indre-et-Loire en ce qui la concerne, ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.