

N° 3941 – SCI Lou c/ Société Total Caraïbes SA, Commune du Lamentin

Rapporteur : M. Honorat

Commissaire du gouvernement : M. Girard

Séance du 19 mai 2014

Lecture du 16 juin 2014

### **Décision du Tribunal des Conflits n° 3941**

Le Tribunal des conflits a été saisi d'un litige ayant pour origine la conclusion d'un bail à construction entre la SCI Lou et la société Total Caraïbes qui s'engageait à construire une station-service sur le terrain objet du bail. Le maire de la commune ayant ordonné l'interruption des travaux puis retiré le permis de construire, la société Total Caraïbes avait alors cessé de verser des loyers. Les juridictions judiciaires avaient rejeté la demande de la SCI tendant à l'indemnisation de son préjudice et à la résiliation du bail aux torts exclusifs du preneur mais accueilli la demande reconventionnelle de ce dernier tendant à sa résiliation pour cause de force majeure résultant de l'intervention des décisions du maire.

S'estimant victime d'un déni de justice, faute d'avoir obtenu de la juridiction administrative que la commune soit condamnée à indemniser le préjudice résultant de l'intervention de ces décisions, la SCI a saisi le Tribunal des conflits, en application de la loi du 20 avril 1932.

Le Tribunal commence par admettre la recevabilité de la requête, au regard de la condition d'identité d'objet entre les deux procédures engagées par la requérante, en dépit de leurs différences, tenant notamment à ce que la juridiction judiciaire était saisie d'une demande de résiliation du bail : la décision retient que, dans les deux cas, il s'agissait essentiellement d'obtenir réparation des conséquences dommageables de l'inexécution du bail, elle-même consécutive aux décisions du maire.

Sur le fond, le Tribunal relève que, dès lors que la société Total Caraïbes pouvait demander au juge administratif la suspension et l'annulation des décisions du maire, l'intervention de ces décisions ne peut être analysée comme un cas de force majeure permettant à cette société de cesser d'exécuter l'ensemble des obligations nées du contrat qu'elle avait conclu avec la SCI et de verser les loyers dus. Il en déduit que ces manquements étaient de nature à justifier la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société Total Caraïbes, qui est donc condamnée à indemniser son cocontractant.

Estimant enfin que le préjudice invoqué par la SCI ne présente pas de lien direct de causalité avec les fautes imputées à la commune, le Tribunal rejette les conclusions tendant à la condamnation solidaire de celle-ci.