

N° 4214 – M. A c/ Communauté d'agglomération de la Riviera française

Rapporteure : Mme Laurence Pécaut-Rivolier

Rapporteure publique : Mme Emilie Bokdam-Tognetti

Séance du 14 juin 2021

Lecture du 5 juillet 2021

M. A avait acheté un bien immobilier à usage de logement auprès de la Société Bouygues immobilier en 2011 par un contrat de cession d'un bien immobilier à prix préférentiel assorti d'une clause anti-spéculative. Celle-ci limitait les possibilités de location du bien pendant une durée de 15 ans et prévoyait à défaut une pénalité en faveur de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, tiers au contrat, égale à 50 % du loyer perçu. La personne publique, ayant estimé que M. A avait loué ce bien en violation de cette clause, a émis à son encontre un titre exécutoire correspondant à la pénalité prévue par le contrat. M. A a demandé l'annulation de ce titre exécutoire au tribunal d'instance de Menton, lequel s'est déclaré incompétent en considérant qu'il avait une nature administrative. Saisi par M. A de la contestation du bien-fondé de ce titre exécutoire, le tribunal administratif de Nice s'est également estimé incompétent et a en conséquence renvoyé au Tribunal des Conflits la question de la compétence pour connaître de ce litige en application de l'article 32 du décret du 27 février 2015.

L'objet de telles clauses anti-spéculatives est d'empêcher que le propriétaire d'un bien ne le revende ou ne le reloue promptement après son achat alors même qu'il l'a acquis à prix préférentiel pour favoriser son accès au logement. Ces clauses prévoient des pénalités financières en cas de violation de l'interdiction de la revente ou de la location du bien pendant la durée fixée. Dans l'espèce soumise au Tribunal des conflits, la clause avait été prévue au bénéfice d'une personne publique tiers au contrat conclu entre deux personnes privées.

Par la décision du 5 juillet 2021, le Tribunal des Conflits a d'abord rappelé que le fait que la personne publique ait émis un titre exécutoire pour recouvrer sa créance n'a pas d'incidence sur la détermination de l'ordre de juridiction compétent pour connaître du fond du litige. Il a ensuite considéré que la clause anti-spéculative instituée au profit d'une personne publique dans un but d'intérêt général ne changeait pas la nature du contrat de droit privé conclu entre deux personnes privées. Le contrat avait été conclu par la société Bouygues immobilier pour son propre compte. Elle ne pouvait être regardée comme ayant agi comme mandataire de la personne publique au profit de laquelle avait été instituée la clause anti-spéculative. Seule en effet l'hypothèse dans laquelle une personne de droit privé agit comme mandataire d'une personne publique permet de qualifier d'administratif le contrat qu'elle conclut avec une autre personne privée (voir TC 11 décembre 2017, Commune de Capbreton, n°4103). Le contrat ayant été conclu entre deux personnes privées, le critère organique conduisait à le qualifier de droit privé, la circonstance qu'il comportait une clause anti-spéculative au profit d'une personne publique tierce n'était pas susceptible d'en changer la nature. Une telle stipulation pour autrui demeurait inséparable du contrat conclu entre le

stipulant et le promettant (CE, Section, 24 février 1967, Gonthier, n° 66109 recueil p.92 ; Cour de Cassation, plénière, 26 janvier 1973, n° 71-10.583, bull n°2, p. 8).

Par conséquent, la contestation du bien-fondé du titre exécutoire émis par la communauté d'agglomération à l'encontre de M. A, sur le fondement de cette clause anti-spéculative, relevait de la compétence du juge judiciaire.