

Patrice CORNILLE

Spécialiste en Droit Immobilier

Julien FOUCHET

*Spécialiste en droit international et en droit
de l'Union Européenne
Master II Droit Public*

Luc MANETTI

*Master II Droit de l'Urbanisme de la
Construction et de l'Immobilier*

Maxime CORNILLE

*Avocat au Barreau de PARIS
Master II Droit Public de l'Economie,
Droit Immobilier et de la Construction*

Avocats Associés

Avec la collaboration de :

Nicolas SASSOUST

*Master II Recherche Droit Privé
Approfondi*

Alice BAUDORRE

*Master II Droit de l'Urbanisme de la
Construction et de l'Immobilier*

Pierre CASTERA

*Docteur en droit
Master II Droit Public Fondamental*

Kathleen GENTY

*Master II Droit de l'Urbanisme de la
Construction et de l'Immobilier*

Margaux LAFOURCADE

*Master II Contrats en Droit
Français et Européen*

10 Parvis des Chartrons

Cité Mondiale

33080 **BORDEAUX**

05 56 48 72 90

116 Bd Saint-Germain

75006 **PARIS**

01 85 09 08 09

COMMUNE DE MEGEVE

Madame le Maire

1 place de l'Eglise

74120 MEGEVE

PARIS, le 9 octobre 2020

LRAR N°

Par email :

mairie.megeve@megeve.fr

Et par télécopie : 04.50.93.07.79

Nos Réfs. A RAPPELER :
102737 – SOCQUET-CLERC / CME DE MEGEVE

DEMANDE PREALABLE INDEMNITAIRE

Madame le Maire,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de Madame Valérie SOCQUET-CLERC, Monsieur Frédéric Bernard SOCQUET-CLERC, et Monsieur Benjamin SOCQUET-CLERC (ci-après dénommés « les consorts SOCQUET-CLERC »), élisant domicile à mon Cabinet.

Les consorts SOCQUET-CLERC sont propriétaires d'une parcelle, en bleu sur le plan Géoportail ci-dessous, cadastrée section F n°5981 pour 4063m² et située lieu-dit « LADY » sur la commune de MEGEVE.



Le 9 avril 2015, les consorts SOCQUET-CLERC ont déposé une déclaration préalable aux fins de créer deux lots.

Par un arrêté n° DP 074 173 15 00039 en date du 18 mai 2015, vous ne vous êtes pas opposé à la déclaration préalable.

Madame Savina BARBINI-MALSOT et Monsieur Jean-Jacques HAMEL ont formé un recours en annulation à l'encontre de cet arrêté de non opposition devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Par jugement n°1507630 et n°1507879, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a annulé l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable.

Ce dernier a donc disparu de l'ordonnancement juridique.

Les consorts SOCQUET-CLERC ont interjeté appel de ce jugement devant la Cour Administrative d'Appel de LYON, laquelle, par un arrêt n°18LY01003 en date du 19 novembre 2019, a réformé le jugement précité et a validé, par voie de conséquence, l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable.

La déclaration préalable figure de nouveau dans l'ordonnancement juridique depuis le 19 novembre 2019.

Madame BARBINI-MALSOT et Monsieur HAMEL ont formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.

Monsieur et Madame Franck et Anne PORTAIS ont déposé, le 22 juillet 2020, une demande de permis de construire pour édifier un bâtiment à usage d'habitation individuelle sur le lot B issu de la division.

Par un arrêté n° PC 74173 20 00065 en date du 13 août 2020, vous avez refusé de délivrer ledit permis de construire, en vous fondant sur la méconnaissance de plusieurs règles du Plan d'Occupation des sols applicables à la date d'obtention de la déclaration préalable.

Monsieur et Madame PORTAIS ont alors déposé une nouvelle demande, enregistrée par la Mairie le 18 août 2020, visant à remédier aux vices de leur première demande identifiés par la Commune.

Par un arrêté n° PC 74173 20 00087 en date du 18 septembre 2020, vous avez refusé de délivrer ledit permis de construire déposé le 18 août 2020 au motif, fondé sur l'article 2.A du règlement du PLU de MEGEVE approuvé le 21 mars 2017 et dernièrement modifié le 4 septembre 2018, que le projet vise à construire un bâtiment à usage d'habitation individuelle, et que cette construction ne serait ni liée, ni nécessaire à l'activité agricole, et qu'elle n'apparaîtrait pas au nombre des constructions et aménagements autorisés dans la zone A.

Cet arrêté a pour effet de reconnaître et d'admettre – malgré l'autorisation de lotir que vous avez délivrée - le caractère inconstructible du terrain appartenant aux consorts SOCQUET-CLERC.

C'est dans ce contexte qu'intervient la présente demande préalable indemnitaire.

I/ SUR LA RESPONSABILITE LA COMMUNE

La responsabilité de la Commune est engagée, d'une part, au titre de l'illégalité fautive du refus de permis de construire en date du 18 septembre 2020 (I-1) et, d'autre part, en raison des préjudices subis par les consorts SOCQUET-CLERC en raison du changement de classement de leur terrain en zone A (I-2).

I.1/ Sur la faute résultant du refus illégal opposé le 18 septembre 2020

Il est de principe ancien constant que l'édiction d'une décision illégale est une faute de nature à engager la responsabilité de l'administration (CE, sect., 26 janv. 1973, *Ville de Paris c. Driancourt*, n° 84768, Lebon 77).

Par un arrêté n° PC 74173 20 00087 en date du 18 septembre 2020, vous avez refusé de délivrer ledit permis de construire déposé le 18 août 2020 au motif, fondé sur l'article 2.A du règlement du PLU de MEGEVE approuvé le 21 mars 2017 et dernièrement modifié le 4 septembre 2018, que le projet vise à construire un bâtiment à usage d'habitation individuelle, et que cette construction ne serait ni liée, ni nécessaire à l'activité agricole, et qu'elle n'apparaîtrait pas au nombre des constructions et aménagements autorisés dans la zone A.

Cet arrêté est illégal en ce qu'il méconnaît les effets stabilisateurs de l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions prévoient en effet :

« Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date. »

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise ».

Or, ainsi qu'il a été rappelé à bon droit dans la première décision de refus de permis de construire du 13 août 2020 n° PC 74 173 20 00065, ce délai de 5 ans n'était pas expiré à la date de la décision contestée, dans la mesure où, d'une part, il a nécessairement été suspendu (si ce n'est interrompu) par l'annulation contentieuse de la déclaration préalable

qui en constitue le fait générateur et, d'autre part, il a nécessairement été prorogé par les ordonnances COVID.

1. Le délai de 5 ans de stabilisation des règles a nécessairement été suspendu par l'annulation contentieuse de l'autorisation de lotir qui en constitue le fait générateur

L'autorisation de lotir constituée par la déclaration préalable n° DP 074 173 15 000 39 du 18 mai 2015 a fait l'objet d'une annulation contentieuse par jugement du Tribunal Administratif de GRENOBLE en date du 25 janvier 2018.

Ce jugement a fait lui-même l'objet d'une annulation par la Cour Administrative d'Appel de LYON en date du 19 novembre 2019, laquelle a rejeté le recours dirigé contre la déclaration préalable de division.

La commune de MEGEVE a d'ailleurs défendu la légalité de cette autorisation de lotir.

Il en résulte qu'entre la date du 25 janvier 2018 et celle du 19 novembre 2019, la décision de non-opposition à déclaration préalable était réputée n'être jamais intervenue.

Or, il résulte d'un principe ancien et constant du droit administratif que l'annulation d'un acte administratif implique que cet acte est réputé n'être jamais intervenu (V. par exemple : CE, 11 mai 2004, *Association AC !*, n° 255886, Publié au rec. CE).

L'acte disparaît de l'ordonnancement juridique, ainsi que les droits et effets, notamment cristallisateurs, qui y sont attachés.

Il était donc strictement impossible pour Monsieur et Madame PORTAIS - ou pour quiconque d'autre - de se prévaloir, pendant cette période comprise entre le 25 janvier 2018 et le 19 novembre 2019, de l'effet « *cristallisateur* » de la décision de non-opposition à déclaration préalable du 18 mai 2015.

Ce délai de stabilisation a donc nécessairement été suspendu pendant cette période (si ce n'est interrompu) et les règles du POS auraient donc dû être appliquées à la demande de permis de construire déposée par Monsieur et Madame PORTAIS.

Là encore, les dispositions de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme ont été méconnues par l'omission volontaire et illégal de l'effet juridique de l'autorisation de lotir du 18 mai 2015.

L'arrêté litigieux est illégal et doit être retiré, comme cela vous a été demandé par recours gracieux formé par Monsieur et Madame PORTAIS.

2. En tout état de cause, le délai de 5 ans a nécessairement été prorogé par les dispositions des ordonnances COVID des 15 avril, 7 mai, 13 mai, 20 mai et 3 juin 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de COVID 19

Comme vous le rappeliez à bon droit dans votre précédent arrêté de refus en date du 13 août 2020 :

« Considérant que la demande de permis de construire est déposée dans le délai de cinq ans prévu par l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme et qu'en conséquence, il y a lieu d'appliquer les règles en vigueur à la date d'autorisation du lotissement dans les conditions définies par l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 ».

En effet, l'article 3 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 *relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période* (modifié par les ordonnances n° 2020-560 du 13 mai 2020 et n° 2020-595 du 20 mai 2020) prévoit que les « *autorisations, permis et agréments* » sont prorogés de plein droit jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la fin de la période courant du 12 mars 2020 au 23 juin 2020.

En d'autres termes, tous les « *autorisations, permis et agréments* » ont été prorogés jusqu'au 24 septembre 2020.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle vous avez – à bon droit – appliqué les règles stabilisées du POS à la première demande de permis de construire déposée par Monsieur et Madame PORTAIS.

Plusieurs arguments militent en faveur de l'application du régime de prorogation aux effets stabilisateurs d'une autorisation de lotissement :

- d'une part, il a largement été démontré que le législateur a expressément souhaité proroger les effets des autorisations d'urbanisme jusqu'au 24 septembre 2020 (le Guide établi par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, que j'ai transmis à vos services instructeurs précise d'ailleurs que "*toutes les mesures dont le terme viendrait à échéance durant la période comprise entre le 12 mars et le 23 juin 2020 sont prorogées de trois mois, soit jusqu'au 23 septembre à minuit*" – je vous retransmets en pièce jointe ledit Guide ministériel) ;

- d'autre part, la demande litigieuse de permis de construire a été déposée par Monsieur et Madame PORTAIS le 18 août 2020 soit en tout état de cause avant le 24 août 2020 constituant le terme de la prorogation de « droit commun » pour toute formalité : à cette date, Monsieur et Madame PORTAIS pouvaient tout à fait se prévaloir des effets stabilisateurs de l'autorisation de lotir, et donc voir leur demande de permis de construire être instruite au regard des règles du POS ;

- enfin, les effets « stabilisateurs » de l'autorisation de lotir (art. L. 442-14 du Code de l'urbanisme), au même titre que les effets stabilisateurs d'un certificat d'urbanisme, sont bien au nombre des effets des autorisations d'urbanisme que les rédacteurs des ordonnances COVID ont souhaité voir proroger.

Le guide ministériel susvisé prend ainsi l'exemple d'un Certificat d'urbanisme délivré le 15 septembre 2018 et arrivant normalement à échéance le 15 mars 2020, et précise qu'en application de l'article 3 de l'ordonnance n° 2020-306, **la période de validité des droits attachés à ce certificat est prorogée de trois mois après la fin de cette période, soit jusqu'au 23 septembre 2020 inclus :**

5. Délais de validité des effets attachés au certificat d'urbanisme (cf. article 3 de l'ordonnance n°2020-306)

L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme prévoit une « cristallisation » de certaines règles d'urbanisme applicables à la date de délivrance d'un certificat d'urbanisme pendant un délai de 18 mois.

Ex n°1 (prorogation) : Un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 15 septembre 2018 et arrive normalement à échéance le 15 mars 2020, soit pendant la période comprise entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus. En application de l'article 3 de l'ordonnance n°2020-306, la période de validité des droits attachés à ce certificat est prorogée de trois mois après la fin de cette période, soit jusqu'au 23 septembre 2020 inclus.

Annexe n° 1 – illustration des effets en urbanisme, sites, paysages et publicité

Dès lors, en refusant d'appliquer les dispositions du POS de la commune de MEGEVE à la demande de permis de construire déposée le 18 août 2020 par Monsieur et Madame PORTAIS, l'arrêté de refus méconnaît manifestement les dispositions des ordonnances « COVID ».

Il est d'ailleurs pour le moins surprenant que, dans le cadre de votre première décision de refus de permis de construire du 13 août 2020, vous faisiez précisément application de ces ordonnances « COVID » pour justifier de la prorogation du délai de stabilisation de cinq ans prévu par l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme et que, sans aucune raison juridique apparente, vous fassiez fi de ces mêmes dispositions dans le cadre de la seconde demande de permis de construire déposée le 18 août 2020.

Votre refus de permis de construire en date du 18 septembre dernier, dont l'illégalité vient d'être démontrée, a des conséquences désastreuses pour les époux SOCQUET-CLERC, puisqu'ils privent ces derniers de la possibilité de valoriser leur bien en tant que terrain à bâtir.

Votre responsabilité est incontestablement engagée envers eux sur ce point.

I.2/ Sur la responsabilité sans faute consécutive au déclassement de la parcelle en zone A

Par principe, aux termes de l'article L.105-1 du code de l'urbanisme :

« N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct,

matériel et certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé ou du document qui en tient lieu. »

Le régime légal de responsabilité de l'article L. 105-1 n'est pas totalement exclusif de tout autre mode de réparation.

Il a, en effet, été jugé par une décision de Section Bitouzet (CE Section 3 juillet 1998, *Bitouzet*, req. n° 158592) que l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme ne faisait pas obstacle à une indemnisation :

« Considérant que, d'une part, l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme subordonne le principe qu'il édicte de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme à la condition que celles-ci aient été instituées légalement, aux fins de mener une politique d'urbanisme conforme à l'intérêt général et dans le respect des règles de compétence, de procédure et de forme prévues par la loi ; que, d'autre part, cet article ne pose pas un principe général et absolu, mais l'assortit expressément de deux exceptions touchant aux droits acquis par les propriétaires et à la modification de l'état antérieur des lieux ; qu'enfin, cet article ne fait pas obstacle à ce que le propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude prétende à une indemnisation dans le cas exceptionnel où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles la servitude a été instituée et mise en oeuvre, ainsi que de son contenu, que ce propriétaire supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ; que, dans ces conditions, le requérant n'est pas fondé à soutenir que l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme serait incompatible avec les stipulations de l'article 1er du protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ; ».

Dans le cadre d'une jurisprudence récente, le Conseil d'Etat a pu juger ce qui suit :

« 20. Considérant qu'aux termes de l'article L. 160-5 du code de l'urbanisme : " N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones. / Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé ou du document qui en tient lieu » ; que ces dispositions instituent un régime spécial d'indemnisation exclusif de l'application du régime de droit commun de la responsabilité sans faute de l'administration pour rupture de l'égalité devant les charges publiques ; qu'elles ne font, toutefois, pas obstacle à ce que le propriétaire dont le bien est frappé d'une servitude prétende à une indemnisation dans le cas exceptionnel où il résulte de l'ensemble des conditions et circonstances dans lesquelles la servitude a été instituée et mise en oeuvre, ainsi que de son contenu, que ce propriétaire supporte une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ;

21. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que les sociétés requérantes n'ont acquis, respectivement en 1987 et en 1989, les terrains

*d'assiette de l'opération immobilière « Château-Barrault » qu'après que le plan d'occupation des sols de la commune de Cursan eut été modifié, conformément aux engagements pris par la commune, afin de le rendre compatible avec leur projet d'aménagement ; qu'elles ont engagé d'importants travaux en vue de la réalisation de ce projet qui bénéficiait, à l'origine, du soutien de la commune ; **que le projet n'a pu aboutir en raison du défaut de raccordement des terrains d'assiette au réseau d'assainissement, lequel n'a pu être opéré faute que la commune ait procédé à la réalisation de la canalisation prévue à cet effet ; que s'il était loisible à la commune de décider, en 2005, d'abroger le plan d'occupation des sols tel que révisé en 1987 et d'approuver, conjointement avec le préfet, une carte communale procédant au classement de terrains en zone naturelle non constructible pour le motif d'intérêt général tiré de la préservation du caractère rural de cette zone, l'approbation de cette carte a eu, en l'espèce, pour effet, en procédant au classement en zone inconstructible de la totalité des terrains dont la société d'aménagement du domaine de Château-Barrault est propriétaire, d'amoindrir la valeur vénale de sa propriété, laquelle occupe une partie substantielle du territoire de la commune, et de compromettre définitivement ses projets d'aménagement ; que les dispositions ainsi adoptées doivent être regardées comme ayant fait peser sur cette société, qui a été seule affectée par ce classement, une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi ; qu'en jugeant le contraire, la cour a entaché son arrêt d'une erreur de qualification juridique des faits »** (CE, 9e - 10e ch. réunies, 29 juin 2016, Sté Château-Barrault, n° 375020, Lebon T)*

En l'espèce, il apparaît que vous aviez parfaitement connaissance du projet d'aménagement des consorts SOCQUET-CLERC sur le secteur alors classé en zone NB du POS.

En effet, une autorisation de lotir avait été obtenu le 18 mai 2015 afin de diviser cette parcelle en deux lots de terrain à bâtir.

Lorsque l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable a été contesté devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE puis devant la Cour Administrative d'Appel de LYON, vous avez défendu votre décision, et par la même le projet des consorts SOCQUET-CLERC.

Cela constitue autant d'indices concordants en faveur d'une parfaite connaissance du projet de lotissement porté par les consorts SOCQUET-CLERC et une volonté affichée de favoriser ce projet par la construction d'un immeuble bâti suivant les règles du POS.

C'est dans ces circonstances que les consorts SOCQUET-CLERC se sont engagés contractuellement avec les époux PORTAIS en vue de vendre l'un des lots.

Or, le classement en zone agricole, combiné au refus de permis de construire sus-évoqué, a définitivement mis un terme au projet des consorts SOCQUET-CLERC.

Il en résulte pour eux une charge spéciale, car les consorts SOCQUET-CLERC sont les seuls concernés par le changement de règle.

Il en résulte également pour eux une charge exorbitante, hors de proportion avec les objectifs d'intérêt général poursuivis par la Commune, eu égard à la perte de valeur vénale qu'ils subissent (voir infra).

Votre responsabilité sans faute est par suite engagée.

II/ SUR LES PREJUDICES INDEMNISABLES

II-1/ Sur le préjudice lié à la dépréciation du terrain des consorts SOCQUET-CLERC

L'application du nouveau zonage agricole aux demandes d'autorisations d'urbanisme déposées sur leur terrain induit pour les consorts SOCQUET-CLERC une dévalorisation très importante de la parcelle dont ils sont propriétaires.

Leur terrain s'en trouve en effet inconstructible, sauf à justifier d'un lien entre un projet et une activité agricole, ce qui n'a pas lieu d'être en l'espèce, aucune exploitation agricole n'étant menée sur le terrain litigieux.

A titre de comparaison, des parcelles bénéficiant de classement en zone urbaine constructible, et pouvant donc revêtir la qualification de terrain à bâtir, se vendent pour un prix estimé à une fourchette comprise entre 1 324 euros et 1 844 euros par m².

Aussi, la valeur estimée de la parcelle de 4.063 m² des consorts SOCQUET-CLERC, si on lui applique les dispositions réglementaires d'une zone urbaine constructible, est comprise entre **5.379.412 euros et 7.492.172 euros**, soit une valeur moyenne de **6.435.792 euros** (*termes de comparaison en pièces jointes*).

En revanche, un terrain classé en zone A ou N sur la Commune de MEGEVE s'évalue en moyenne à hauteur de 2,71 €/m² (termes de comparaison en pièces jointes), soit un prix, appliqué à la surface du terrain des consorts SOCQUET-CLERC, de **11 022 €**.

En raison du déclassement de leur terrain en zone A, et du refus de la Commune d'appliquer les règles stabilisées de l'ancien POS classant le terrain en zone urbaine constructible, les consorts SOCQUET-CLERC subissent une dépréciation de la valeur vénale de leur terrain à hauteur de **6.424.770 €**.

Il appartient à la Commune de réparer ce chef de préjudice.

II-2/ Sur le préjudice moral

Les consorts SOCQUET-CLERC ont subi un important préjudice moral du fait de la faute de la commune, leurs projets personnels sont devenus irréalisables et ils doivent faire face à différentes imprévus telles que les tracas liés à la procédure et l'impossibilité de vendre leur propriété selon les conditions de sécurité juridique garanties par leur autorisation de lotir.

Leur projet de division foncière et de valorisation légitime de leur propriété est connu depuis plusieurs années par la commune, laquelle a défendu – à leurs côtés – l'autorisation de lotir du 18 mai 2015 devant le Tribunal administratif de GRENOBLE, puis devant la Cour administrative d'appel de LYON.

Ils subissent aujourd'hui un revirement de situation humainement inexplicable, juridiquement infondé, et caractérisé par une faute de la commune.

La réparation du préjudice s'élève à 30.000 € soit, 10.000 € par membre de l'indivision SOCQUET-CLER.

Pour les raisons qui précèdent, lesquelles ne sont pas exhaustives, je vous invite à indemniser les consorts SOCQUET-CLERC à hauteur de **6.454.770 € (six millions quatre cent cinquante quatre mille sept cent soixante dix euros)**.

Dans le cas contraire, je tiens à vous faire savoir que je suis d'ores et déjà mandaté par mes clients pour engager la responsabilité de votre Commune devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Je vous rappelle enfin que vous pouvez communiquer la présente au Conseil de votre choix et le charger de me répondre.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Luc MANETTI

Maxime CORNILLE

PJ/ Termes de comparaison