



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
26 octobre 2012, RG numéro 11/00064**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 octobre 2012, RG numéro 11/00064. Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.225-228. hal-02732829

**HAL Id: hal-02732829**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732829v1>**

Submitted on 2 Jun 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **8.2. LA COMPÉTENCE**

### **8.2.2. La détermination de la compétence**

**Compétence judiciaire – Compétence administrative – Déclinatoire de compétence – Appel - Clauses exorbitantes du droit commun – Promesse de vente**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 octobre 2012, RG n° 11/00064

*Romain LOIR*

Intéressante décision que celle rendue par la Cour d'appel de Saint-Denis le 26 octobre 2012, au sujet de la répartition des compétences entre les juridictions de l'ordre judiciaire et les juridictions administratives.

Un particulier avait consenti une promesse de vente de 22 parcelles de terre à la commune de Saint-Pierre, qui projetait d'y créer une zone d'activités. La promesse était conclue sous diverses conditions suspensives au profit du surplus du terrain restant en la possession du vendeur :

*« - le classement en zone NAUC par révision du POS,*

*- la création d'une zone de transition à dominante végétale sur ce terrain situé en aval,*

*- autorisation d'accès aux réseaux pour la réalisation d'un lotissement,*

*- et création d'une voie de desserte ».*

L'objectif était de faire en sorte que les parcelles restant appartenir au vendeur soient reclassées dans le plan d'occupation des sols de la ville et soient raccordées aux réseaux existants pour que ce dernier puisse y réaliser un lotissement.

La vente fut signée après le décès du promettant.

Les héritiers de ce dernier firent ensuite assigner la commune, estimant qu'elle n'avait pas respecté ses engagements.

En première instance, le TGI de Saint-Pierre a annulé la vente.

La Commune de Saint-Pierre ayant fait appel de cette décision, le Préfet a déposé un déclinatoire de compétence :

*« Il considère que la vente avait pour objet un projet d'aménagement majeur de la commune par extension de la zone industrielle n°4 et la construction de logements au sein du quartier de Bois d'Olivres, que les études*

*ont déjà été réalisées par la SIDR pour la construction des logements sociaux, que des terrains ont été revendus à l'EDF, que des travaux importants et d'un coût considérable ont été réalisés pour l'endiguement de la "Ravine des Cabris" dans le cadre du plan de prévention des risques et qu'ainsi le jugement rendu remet en cause la stratégie économique et sociale du développement du Sud de La Réunion. Il soutient que la compétence juridictionnelle administrative découle :*

*- de ce que les engagements relatifs aux autorisations d'urbanisme se rattachent à un pouvoir appartenant à la collectivité publique et constituent des clauses exorbitantes de droit commun,*

*- de ce que le litige porte sur les conséquences préjudiciables d'un déclassement de terrain après révision du POS qui constitue une décision administrative,*

*- de ce que la décision dépend de l'interprétation de l'autorisation donnée par le conseil municipal ». Les héritiers du vendeur firent valoir que ce moyen d'incompétence avait été soulevé trop tardivement et que le contrat étant un contrat de droit privé devait relever de la compétence des juridictions judiciaires.*

La Cour d'appel devait donc se prononcer sur deux questions importantes : d'une part, le déclinatoire de compétence du préfet au profit des juridictions administratives peut-il être soulevé pour la première fois en cause d'appel ? D'autre part, le contrat en cause relève-t-il de la compétence des juridictions administratives ?

Sur le premier point, la Cour d'appel écarte la tentation de soumettre le déclinatoire de compétence du Préfet à la règle applicable aux exceptions de compétence, dont on sait qu'elles doivent être soulevées *in limine litis*, c'est-à-dire avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. Pour ce faire, elle se fonde sur l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 1828, relative aux conflits d'attribution entre les tribunaux et l'autorité administrative, dont l'article 4, al. 2, semble clair : « *le conflit pourra être élevé en cause d'appel s'il ne l'a pas été en première instance, ou s'il l'a été irrégulièrement après les délais prescrits par l'article 8 de la présente ordonnance* ».

Elle juge ainsi que :

*« Les dispositions de l'article 74 du code de procédure civile, aux termes desquelles "les exceptions doivent à peine d'irrecevabilité, être soulevées simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir, il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public", n'ont pas pour objet et ne peuvent avoir légalement pour effet, de limiter la portée de la règle édictée par l'article 4 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 1828 qui dispose que "le conflit pourra être élevé en cause d'appel s'il ne l'a pas été en première instance" et d'où il résulte que le préfet peut élever le*

*conflit, en tout état de la procédure aussi longtemps que l'autorité judiciaire ne s'est pas prononcée par un jugement ou un arrêt devenu définitif ».*

Sur le second point, les magistrats dionysiens font application du critère classique, tiré de l'existence dans le contrat de clauses exorbitantes du droit commun et qui conduit à reconnaître la compétence des juridictions administratives. Et ils n'omettent pas de vérifier, ce qui est parfaitement logique, que le procès soit bien relatif à ces clauses exorbitantes :

*« [La promesse] est assortie de conditions suspensives particulières :*

- Classement en NAUC des surfaces appartenant au promettant...*
- Classement en NAUC des parcelles 244 et 48...*
- Autorisation d'accès par le bénéficiaire au promettant aux réseaux existants au moment de l'opération et permettant la réalisation de lotissements par ce dernier.*

*Il résulte des stipulations de cet acte que la COMMUNE DE SAINT-PIERRE s'est engagée en contrepartie de cette cession à faire en sorte que les parcelles restant appartenir au vendeur soient reclassées dans le plan d'occupation des sols de la ville et soient raccordées aux réseaux existants pour que ce dernier puisse y réaliser un lotissement.*

*Or, il n'est pas douteux que les conditions ainsi stipulées soient exorbitantes du droit commun en ce qu'elles mettent en œuvre des prérogatives de la puissance publique détenues par la commune en matière d'urbanisme et que dès lors, l'acte ne constitue pas une simple transaction financière d'ordre privé, mais un acte présentant le caractère d'un contrat administratif dont l'inexécution ne peut être vérifiée et sanctionnée que par les juridictions administratives.*

*Si ces conditions, qui ont été expressément stipulées comme étant "la cause principale et déterminante" de l'engagement du promettant n'ont pas été reprises dans l'acte de vente définitif du 29 décembre 2000, il est acquis au débat que c'est sur le non-respect de ces conditions et notamment de celle relative au classement de terrains demeurant la propriété [du promettant] que ses héritiers se fondent présentement pour obtenir le prononcé de l'annulation de la vente ou à titre subsidiaire l'allocation de dommages et intérêts.*

*Ces considérations sont suffisantes sans qu'il soit nécessaire de vérifier si les acquisitions faites par la commune s'inscrivaient ou non dans le cadre d'un projet d'aménagement public.*

*En conséquence et sans que la cour d'appel n'ait à se prononcer sur l'unicité de l'opération juridique qu'invoque d'ailleurs [les héritiers du*

*promettant], il convient de considérer, dans le respect du principe de la séparation des fonctions judiciaires des fonctions administratives, que les juridictions judiciaires sont incompétentes pour statuer sur le présent litige ».*