



Copie exécutoire : Cabinet  
Schermann Masselin Avocats  
Associés  
Copie aux demandeurs : 4  
Copie aux défendeurs : 4

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**  
**TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS**  
**1 ERE CHAMBRE**  
**JUGEMENT PRONONCE LE 01/03/2022**  
**PAR SA MISE A DISPOSITION AU GREFFE**

**6 / 7**

RG j2021000643  
13/12/2021

AFFAIRE 2017000779

ENTRE :

SCI GEORGES, dont le siège social est 22 place Vendôme 75001 Paris - RCS B 800502056

Partie demanderesse : assistée de Maître Thierry DOMAS de la SELAS BDD Avocats Avocat (R46) et comparant par la SELARL SCHERMANN MASSELIN Avocats Associés Avocats (R142)

ET :

SAS FRP II, dont le siège social est 121 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS - RCS B 515396497

Partie défenderesse : assistée de Me MONDOLINI Dominique Avocat et comparant par Me HERNE Pierre Avocat (B835).

cause jointe et jugée à :

AFFAIRE 2020001432

ENTRE :

1) SCI GEORGES, dont le siège social est 22 place Vendôme 75001 Paris - RCS B 800502056

2) SARL COMPAGNIE DE PHALSBOURG, dont le siège social est 22 place Vendôme 75001 Paris - RCS B 349545103

Parties demanderesses : assistées de la SELAS BDD AVOCATS par Maître Thierry DOMAS Avocat (R46) et comparant par la SELARL SCHERMANN MASSELIN Avocats Associés (R142)

ET :

FRP II SAS, dont le siège social est 11 rue Christophe Colomb 75008 Paris - RCS B 515396497

Partie défenderesse : assistée de Me Dominique MONDOLONI de la SELARL WILLKIE FARR& GALLACHER Avocat et comparant par Me HERNE Pierre Avocat (B835).

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

#### **Les faits - Objet du litige**

la Compagnie de Phalsbourg, ci-après la Cie, est un promoteur immobilier spécialisé dans les centres commerciaux.

La SAS FRP II, ci-après FRP, est propriétaire d'un centre commercial « *Retail Park Cap Malo* », qu'elle a acquis entre 2010 et 2012, implanté sur des communes situées à une dizaine de Km au nord de Rennes, essentiellement axé sur les loisirs avec un cinéma, un bowling, un karting et un golf.

Le 23 septembre 2004, le conseil communautaire de Rennes Métropole a approuvé la création de la ZAC « *Les Touches* » sur la commune de Pacé en proximité immédiate du centre de Rennes avec vocation mixte activité industrielle et commerciale, puis en 2007 le SCOT de la Métropole a identifié cette ZAC comme destinée à devenir une zone commerciale ; en mars 2012, la Métropole de Rennes a lancé une consultation pour y réaliser un centre commercial de 27.000m2.

En juin 2013 à l'issue de cette consultation, le projet de centre commercial présenté par la Cie, pour la réalisation duquel cette dernière a créé la SCI GEORGES, ci-après la SCI, a été retenu ; la Cie a alors déposé en décembre 2013 auprès de la commission départementale d'aménagement commercial d'Ille et Vilaine, ci-après CDAC, une demande d'autorisation d'exploitation commerciale, demande dans laquelle la SCI s'est substituée à Cie en janvier 2014 ; le 10 février 2014 la CDAC a autorisé la SCI à exploiter un ensemble commercial de 26.000m2 spécialisé dans l'équipement de la maison et la culture dans la ZAC « *Les Touches* ».

FRP, dont le centre commercial acquis à la même époque est situé à une dizaine de km et à 20' en voiture de la ZAC « *Les Touches* », a alors introduit le 25 mars 2014 un recours contre cette décision devant la commission nationale, CNAC ; le 3 juillet 2014 cette dernière a rejeté ledit recours et donné à la SCI l'autorisation d'exploitation commerciale de son projet de centre commercial ; le 20 octobre 2014 FRP a saisi la Cour d'appel administrative de Nantes d'une requête en annulation de cette décision de la CNAC ; par un arrêt du 26 juin 2015, devenu définitif, la Cour l'a déboutée et l'autorisation d'exploitation commerciale a donc été purgée de tout recours.

Parallèlement à cette procédure contentieuse, la SCI avait le 25 juillet 2014 demandé la délivrance d'un permis de construire, permis qui lui a été accordé par un arrêté du maire de Pacé le 28 juillet 2015 ; FRP a alors le 28 septembre 2015 introduit devant la Cour d'appel administrative de Nantes un recours contre ledit permis de construire ; par une ordonnance du 6 octobre 2016, la Cour s'est déclarée incompétente et a transmis la requête au Tribunal administratif de Rennes en considérant que le contentieux relatif à la délivrance de ce permis de construire relevait de la compétence dudit tribunal ; le 6 octobre 2017, ledit tribunal déclarait le recours irrecevable, jugement dont FRP a fait appel devant la Cour de Nantes ; le 15 mai 2017, la Cour rejetait l'appel de FRP, arrêt dont cette dernière a formé pourvoi devant le Conseil d'Etat le 13 juillet 2017 ; par un arrêt du 5 décembre 2018 le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi.



Le 27 décembre 2018 la SCI a alors acquis auprès de la société d'économie mixte de la Métropole, ci-après la SEM, les terrains nécessaires pour la réalisation du centre commercial pour un prix de 13 millions€ HT ; mais au mois de février 2019 les élus locaux et les représentants de Rennes métropole ont émis publiquement le souhait d'arrêter le projet et la plupart des enseignes commerciales, qui avaient signé des promesses de baux pour des surfaces dans ce centre, se sont alors retirées du projet ; par un courrier du 8 mars 2019 la SEM a indiqué à la SCI que le changement de position des élus locaux s'expliquaient par le retard intervenu dans le lancement du projet en raison des contentieux ; le président de Rennes métropole a déclaré dans la presse qu'il souhaitait l'abandon du projet car, en raison du retard dans le lancement du projet, ayant résulté de la longueur des procédures contentieuses, le projet ne correspondait plus aux nouveaux besoins.

La SCI estime que, en introduisant intentionnellement des recours manifestement voués à l'échec, FRP, qui a ainsi considérablement retardé la réalisation du projet, retard de 5 ans, l'ayant contraint à l'abandonner du fait de l'évolution de la position des élus locaux, a commis une faute délictuelle engageant sa responsabilité ; elle a donc saisi ce tribunal d'une demande en réparation des préjudices subis du fait de l'abandon du projet, préjudices se décomposant en dépenses engagés et perdues, en perte de valeur patrimoniale (consistant en la perte du gain futur escompté de la valorisation du centre) , et en conséquences potentielles négatives que cet abandon pourrait avoir pour ses autres projets, et ce pour un total de 40 millions€ ; par ailleurs il est apparu, au cours de la présente instance, que, parallèlement à celle-ci, la SCI a mené des négociations avec la Métropole qui l'a indemnisée pour l'abandon de celui-ci en résiliant l'acte de vente des terrains, en lui en restituant la partie du prix déjà versée et en lui versant une indemnité de 6,5 millions€ ;

C'est ainsi que le tribunal de céans est saisi.

### Procédure

Par des actes successifs en date des 27/12/2016 et du 2/12/2019, la société SCI GEORGES et la Cie de Phalsbourg assignent la société SAS FRP II ; les deux instances ainsi ouvertes par des assignations successives ont été jointes sous un numéro RG identique J2021000643 en 2021.

Par ces actes et aux audiences en date des 15 mars et 27 septembre 2021, la société SCI GEORGES et la compagnie de Phalsbourg demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs prétentions, de :

A titre principal,

- Dire et juger que la société FRP II SAS a commis une faute à raison des recours abusifs qu'elle a introduits contre le projet de la SCI GEORGES,
- Dire et juger que le lien entre le retard dû directement aux recours abusifs intentées par la société FRP II SAS et le préjudice de la SCI GEORGES subi suite à l'annulation du Projet de centre commercial est direct et certain,
- Condamner la société FRP II SAS à payer à la SCI GEORGES la somme de 40.128.529€, à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis par elle du fait des recours formés menant à l'annulation de son projet d'ensemble commercial ;

Subsidiairement



- Désigner tout expert de son choix pour évaluer les postes de préjudice allégués par les demanderessees et tels que qualifiés et retenus dans le rapport de Mr LOBSTEIN.

En tout état de cause,

- Condamner la société FRP II SAS aux entiers dépens,
- Condamner la société FRP II SAS à verser à la SCI GEORGES la somme de 50.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'audience du 25 octobre 2021 la société SAS FRP II demande au tribunal, dans le dernier état de ses prétentions, de :

A titre principal

- Constater qu'il n'y a pas de faute de la société FRP II dans l'exercice de son droit de recours,  
En conséquence,
- Débouter la société Compagnie de Phalsbourg et la SCI Georges de l'ensemble de leurs demandes,

A titre subsidiaire.

- Constater qu'il n'y a pas de lien de causalité entre la prétendue faute de la société FRP II et les préjudices invoqués,  
En conséquence,
- Débouter la société Compagnie de Phalsbourg et la SCI Georges de l'ensemble de leurs demandes,

A titre très subsidiaire.

- Constater que la société Compagnie de Phalsbourg et la SCI Georges ne justifient pas du quantum du préjudice invoqué,  
En conséquence,
- Débouter la société Compagnie de Phalsbourg et la SCI Georges de l'ensemble de leurs demandes,  
En tout état de cause.
- Condamner solidairement la société Compagnie de Phalsbourg et la SCI Georges à payer à la société FRP II la somme de 20.000 euros au titre de l'article 700 du CPC,
- Condamner solidairement la société Compagnie de Phalsbourg et la SCI Georges aux entiers dépens.

Le 8 février 2022, chacune des deux parties a fait parvenir au tribunal, conformément à sa demande, une note en délibéré sur la question de l'absence ou non d'un moyen nouveau au soutien du deuxième recours.

L'ensemble de ces demandes a fait l'objet du dépôt de conclusions ; celles-ci ont été échangées en présence d'un greffier qui les a visées

A l'audience en date du 7/02/2022 après avoir entendu les parties en leurs explications et observations, le juge chargé d'instruire l'affaire clôt les débats, met l'affaire en délibéré et dit que le jugement sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 01/03/2022. Les parties en ont été avisées en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

I- Sur le caractère abusif des recours de FRP



### Moyens des parties

**En demande la SCI** soutient que FRP n'a utilisé les voies de recours contre l'autorisation d'exploitation commerciale, qu'elle avait obtenue, puis contre son permis de construire d'un centre commercial, que dans un but anti-concurrentiel, avec une grande mauvaise foi et en utilisant, au cours des procédures, de méthodes dilatoires avec pour seul objectif, en retardant la réalisation du projet, d'en compromettre la faisabilité.

Elle fait valoir que FRP a utilisé, dans ses deux recours contre l'autorisation d'exploitation commerciale puis contre le permis de construire, la même argumentation juridique, que la cour d'appel de Nantes saisie successivement de ceux-ci a jugé que ladite argumentation était dépourvue de sérieux et qu'elle était fondée sur des assertions factuellement inexactes : FRP a ainsi faussement indiqué dans son mémoire qu'elle exploitait des surfaces commerciales dans la commune de Pacé (où est située la ZAC) alors qu'elle est implantée dans une toute autre commune à 12Km ; elle précise que FRP ne pouvait ignorer que son recours contre la décision de la CDAC était dépourvu de moyens juridiques sérieux dans la mesure où les décisions de cette commission ne peuvent pas être contestées pour des raisons anticoncurrentielles ;

Elle ajoute surtout que, alors que FRP avait été déboutée de son action contre l'autorisation d'exploitation par un arrêt devenu définitif, elle n'a pas hésité à en entreprendre une seconde contre le permis de construire particulièrement téméraire puisqu'elle ne pouvait ignorer qu'elle serait déclarée irrecevable ; que néanmoins elle a persisté en faisant appel du jugement du tribunal administratif, rendu par un juge unique, procédure prévu pour le cas où il y a évidence de l'irrecevabilité ; puis qu'elle avait fait preuve d'un acharnement procédural en formant pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel administrative ;

Enfin elle indique que tout au long des procédures, FRP a utilisé des méthodes dilatoires pour retarder les décisions du juge administratif en faisant appel le dernier jour du délai et en faisant rouvrir à deux reprises l'instruction en déposant des conclusions trop tardives.

**En défense FRP** rappelle que le Conseil Constitutionnel par une décision du 9 avril 1996 a rangé le droit d'agir en justice parmi les libertés fondamentales, qu'il en est résulté que la jurisprudence a strictement encadré le périmètre de l'abus du droit d'ester en justice et que l'échec des actions en justice ne peut constituer en lui-même une faute ;

Elle fait valoir, en ce qui concerne son recours relatif à l'autorisation d'exploitation commerciale devant la Cour administrative de Nantes contre la décision de la CDAC, que ladite Cour a jugé que ce recours, contestant la validité de ladite autorisation au regard des objectifs d'aménagement du territoire, était recevable car elle avait bien intérêt et qualité à agir ;

Elle soutient, en ce qui concerne son recours contre le permis de construire, action pour laquelle elle a été déclarée irrecevable, qu'il résulte de la jurisprudence que, ne saurait être considéré, comme ayant agi avec une légèreté blâmable, le plaideur qui n'est débouté de sa demande qu'en vertu d'un moyen d'interprétation tiré de dispositions d'un texte postérieur, non seulement à la requête mais à l'audience à laquelle la cause a été débattue ; que surtout il est reconnu par la doctrine comme par la jurisprudence que lorsque l'interprétation de la règle juridique est délicate, on doit considérer qu'un plaideur peut en toute bonne foi se méprendre sur l'étendue de ses droits ; elle fait valoir qu'en l'espèce, entre le moment où l'autorisation d'exploitation commerciale, accordée par la CDAC le 10 février 2014 puis confirmé par la CNAC le 3 juillet 2014, et celui où le permis de construire a été délivré ( 28



juillet 2015), est intervenue la loi dite « Pinel » (publié le 18 juin 2014), fusionnant les deux procédures, le permis de construire valant désormais autorisation d'exploitation et la décision de la CDAC devenant un simple avis non susceptible de recours, et que ladite loi a été complétée pour les dispositions transitoires, applicables dans des cas comme le sien, par un décret le 12 février 2015 puis par une disposition législative du 6 août 2015 ; elle soutient qu'elle ne savait donc pas si le permis de construire n'avait valeur que d'une simple autorisation d'urbanisme ou bien également autorisation d'exploitation commerciale ; elle indique que de bonne foi elle a cru comme d'ailleurs une autre société que c'est la deuxième interprétation qui devait être retenue et elle souligne que le rapporteur au Conseil d'Etat de son pourvoi avait indiqué l'incertitude juridique résultant de la complexité du dispositif transitoire .

Elle ajoute, en ce qui concerne la durée de cette deuxième action qu'elle est due à une erreur de la Cour administrative d'appel de Nantes sur sa propre compétence provenant de ce que la loi Pinel a édicté que, désormais en matière de permis de construire, les cours d'appel sont compétentes en premier et dernier ressort ; que c'est donc par suite d'une erreur, que la Cour l'avait renvoyée devant le tribunal administratif de Rennes.

Enfin elle réplique sur le fond que ses recours n'étaient pas fantaisistes ni frivoles puisque la SCI a indiqué dans ses écritures que « *l'abandon du projet par les autorités locales de Rennes Pacé a été du à des raisons politiques évidentes ainsi qu'à des raisons d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de sécurité des consommateurs...* » ce qui était le fondement même de ses deux recours successifs ; que d'ailleurs la Cour d'appel a jugé lors de son premier recours contre l'autorisation d'exploitation commerciale qu'elle avait effectivement intérêt à agir sur ce fondement.

### **Sur ce, le tribunal**

Attendu que la jurisprudence a depuis longtemps jugé que la faute dans l'exercice d'une voie de droit engage la responsabilité de son auteur, même dépourvu de l'intention de nuire ; qu'elle a par ailleurs plus récemment décidé que, si les recours contre les décisions des autorités publiques en matière d'urbanisme commercial relevaient des juridictions administratives, le contentieux, relatif à l'abus qui peut être fait desdits recours et à la réparation des préjudices causés par les procédures dilatoires en la matière, étaient de la compétence des tribunaux judiciaires sur le fondement de l'article 1240 du code civil ; que la faute est caractérisée, en matière d'abus de recours contre des permis de construire, lorsque le recours n'est pas inspiré par la volonté de faire respecter les règles d'urbanisme mais par la volonté de retarder la réalisation d'un projet ou/et lorsque des recours successifs sont présentés avec les mêmes moyens de droit, sans preuves à l'appui, alors qu'ils ont été écartés lors d'une instance précédente

Attendu que le premier recours de FRP en 2014 devant la cour administrative d'appel de Nantes n'était recevable que s'il reposait sur une contestation de la conformité de la décision d'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC, par rapport aux objectifs d'aménagement du territoire de protection de l'environnement et de qualité, mais en aucun cas pour des raisons de concurrence ; que l'on peut sérieusement douter de l'intérêt que peut porter un propriétaire exploitant d'un espace commercial comprenant un cinéma, un bowling et un karting pour le respect d'un objectif d'aménagement du territoire dans une ZAC située à 12Km et à 20' en voiture de ses installations ; que cependant la cour d'appel de Nantes ayant déclaré FRP recevable dans cette première action, il n'appartient pas à ce



tribunal de requalifier ledit recours et qu'il ne sera donc pas jugé qu'il était en lui-même abusif ;

Attendu que la deuxième action de FRP, engagée à l'encontre du permis de construire devant la même cour administrative d'appel de Nantes en 2016, a elle été déclarée irrecevable pour défaut d'intérêt à agir ; que le juge administratif a en effet considéré que les dispositions transitoires de la loi Pinel du 18 juin 2014, postérieure à la décision de la CDAC du 3 juillet 2014 mais antérieure à la délivrance du permis de construire, ne conduisait pas à considérer que le nouveau régime, ayant fusionné autorisation d'exploitation et permis de construire, s'appliquait en l'espèce ; qu'il en résultait que FRP ne pouvait justifier d'un intérêt à agir sur le fondement des règles d'urbanisme alors que son implantation n'était pas voisine du futur centre ;

Attendu certes que FRP a pu légitimement se méprendre sur la nature du permis de construire obtenu par la SCI le 28 juillet 2015 et donc après l'entrée en vigueur de la loi Pinel, à la suite de la publication le 15 février 2015 du décret définissant le régime transitoire applicable aux permis de construire dont l'instruction était en cours lorsqu'il a été publié ; que cette erreur a été accentuée car, si le permis a été délivré, après l'entrée en vigueur du décret, il l'a été juste avant la publication de la loi du 6 août 2015 précisant les modalités dudit régime transitoire ; que dès lors elle pouvait croire que ledit permis était de nature mixte à la fois autorisation d'urbanisme et autorisation d'exploitation commerciale, la décision passée de la CNAC étant rétroactivement qualifiée d'avis ; que, si tel avait été le cas, elle aurait bien été recevable dans son recours contre ledit permis en ce qu'il valait autorisation d'exploitation et qu'il était susceptible de recours pour un motif d'aménagement du territoire et pour des raisons environnementales et de sécurité des consommateurs ; que dès lors on ne peut se fonder sur le seul fait que son action ait été déclarée irrecevable pour en déduire que FRP a fait preuve de mauvaise foi en ayant saisi ainsi une deuxième fois la Cour d'appel de Nantes.

Mais attendu que la lecture de la requête à l'encontre du permis de construire, dont FRP a saisi le 5 décembre 2016 la Cour d'appel de Nantes, repose sur des griefs strictement identiques à ceux qu'elle avait fait valoir devant la même Cour 2 ans plus tôt, le 20 octobre 2014, contre l'autorisation d'exploitation commerciale ; que la Cour dans son arrêt du 26 juin 2015, à la suite de cette première requête, l'avait déboutée en démontrant que lesdits moyens étaient dépourvus de tout fondement et de sérieux ;

Attendu que FRP dans une note en délibéré du 8 février 2022 soutient que elle aurait fait valoir dans sa deuxième requête un moyen nouveau relatif à la non-prise en compte par la CDAC des conséquences de la création du centre sur la saturation des flux routiers dans la zone de la ZAC et qu'elle a produit dans son deuxième recours à l'appui de ses dires une étude d'un cabinet qui ne figurait pas dans ses pièces lors de son premier recours ; que cependant l'arrêt de la Cour du 26 juin 2015 est fortement motivé dans son considérant n° 6 sur ce point précis : qu'ainsi il y est écrit que « *si le projet implique des aménagements routiers afin d'absorber les flux de véhicules supplémentaires, il ressort des pièces du dossier notamment du Préfet de la Région Bretagne, des délibérations du conseil municipal de Pacé et du conseil communautaire de Rennes métropole que la réalisation desdits aménagements était suffisamment certaine... qu'enfin il ressort des pièces que la desserte du projet est assurée de façon suffisante par les transports en commun avec un arrêt de bus à 50 m et par des itinéraires cyclables et la mise en place d'une navette électrique » ; qu'ainsi ce que FRP appelle un moyen nouveau ne consiste que dans la production d'une pièce nouvelle, une étude qu'elle a fait réaliser pour les besoins de sa démonstration par un cabinet privé, qui n'apporte rien de nouveau par rapport aux multiples documents émanant des autorités publiques compétentes sur lesquels s'est fondée la Cour ; qu'il est*



particulièrement téméraire de vouloir, profiter d'une ambiguïté de la législation relative à la période transitoire et ne portant que sur la procédure, pour tenter de faire rejuger par la même Cour le même moyen qu'elle avait déjà soutenu dans sa première requête et dont elle avait été déboutée par un long considérant fortement motivé ;

Attendu qu'ainsi, à supposer que l'interprétation de FRP des dispositions transitoires de la loi Pinel n'ait pas été écartée par le Conseil d'Etat et qu'elle aurait alors été recevable sur le fondement d'une non-conformité de la décision de la CNAC aux règles d'aménagement du territoire dans son action contre le permis de construire, il n'en reste pas moins qu'il était abusif de saisir à nouveau la même juridiction de moyens identiques à ceux que cette dernière avait déjà écartés en les jugeant non sérieux et non fondés.

Attendu que peut être qualifié de mauvaise foi, le justiciable qui saisit la même juridiction de moyens identiques dont il a déjà été déboutés par un arrêt devenu définitif ;

Attendu de plus que le tribunal administratif de Rennes saisi du deuxième recours contre le permis de construire a noté que FRP n'avait pas hésité à lui faire une fausse déclaration : « qu'il apparait que le centre commercial qu'elle exploite est situé contrairement à ce qu'elle avance, non à Pacé mais à une dizaine de km et à 20' en voiture du projet de centre commercial de la SCI... » (cf. ordonnance du tribunal administratif du 6 octobre 2016) ;

Attendu enfin que la FRP a multiplié les comportements dilatoires pour retarder la purge du permis de construire du 28 juin 2015; qu'elle a ainsi déposé son recours contre celui-ci le 28 août 2015, soit le jour de l'expiration du délai de 2 mois de recours, puis que presque un an plus tard alors que le délai de dépôt des mémoires des parties avait été fixé par ledit tribunal le 29 avril 2016, elle a produit un nouveau mémoire le jour de ladite clôture pour faire rouvrir l'instruction ; qu'une nouvelle date de clôture ayant été fixée, elle a récidivé en déposant à nouveau un mémoire le jour de ladite clôture obligeant le tribunal à rouvrir une deuxième fois l'instruction et ce alors que ce deuxième mémoire n'apportait rien de nouveau par rapport au précédent ; que de même FRP a attendu le 5 décembre 2016 pour faire appel dudit jugement alors que le délai expirait le 7 décembre 2016 ;

Attendu qu'il est ainsi établi que FRP a fait preuve d'une particulière mauvaise foi dans ses actions judiciaires à l'encontre des décisions administratives successives autorisant la SCI a exploité un centre commercial et à construire ledit centre ; que sa seule motivation a été de se protéger contre une éventuelle concurrence du nouveau centre commercial pour ses activités et ce bien que d'une part celles-ci étaient situées à 20' en voiture dans une zone complètement différente et d'autre part et surtout qu'elle n'ignorait pas qu'elle était pas recevable à agir ni contre l'autorisation d'exploitation, ni contre le permis de construire sur le fondement de la concurrence.

En conséquence le tribunal dira que FRP II a, commis une faute en abusant de son droit d'agir contre le projet de centre commercial de la SCI GEORGES.

II- Sur le lien de causalité entre le recours et la non-réalisation du projet

**En demande la SCI** soutient qu'elle a été contrainte à l'abandon du projet en raison de la longueur des procédures contentieuses, initiées de façon téméraire par FRP et que ce tribunal a qualifié ci-dessus d'abusives ; qu'en effet, ayant obtenu son permis de construire le 28 juillet 2015, elle n'a pu lancer la construction du centre dans l'attente que celui-ci soit purgé de tout recours ce qui, en raison de la deuxième action contentieuse de FRP, n'est intervenu que par l'arrêt du Conseil d'Etat de décembre 2018 déclarant cette dernière





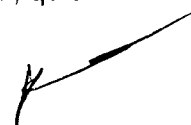
irrecevable dans son action à l'encontre du permis de construire ; qu'il en est résulté un retard de 3 ans et demi ; elle ajoute qu'il existe un rapport de causalité entre ledit retard et la remise en cause du projet par les autorités locales qui l'a contrainte à abandonner le projet ; elle produit à l'appui de ses dires sur les raisons de l'évolution desdites autorités des lettres et des déclarations du président de la métropole de Rennes et du syndicat d'économie mixte indiquant que « *l'opportunité du projet peut être questionnée en raison du retard dans sa mise en œuvre* » ; de même c'est en raison de la longueur des procédures contentieuses et de la perte de soutien du projet par les autorités publiques locales que les enseignes qui avaient signé des promesses de baux se sont rétractées .

**En défense FRP** réplique qu'il est de jurisprudence constante que la responsabilité pour faute délictuelle suppose un rapport de causalité certain et direct entre la faute et le dommage ; que, même si une personne a commis une faute, si celle-ci n'était pas à l'origine directe et certaine du dommage dont la réparation est réclamée, elle ne doit pas en être déclarée responsable ; qu'elle fait valoir que sur les 3 ans et demi de procédure contre le permis de construire deux années ont été perdues du seul fait d'une erreur de droit commise par la Cour d'appel de Nantes qui s'est déclarée à tort incompétente ayant mal interprété les dispositions transitoires de la loi Pinel ; elle ajoute que, un autre recours avait été introduit par l'association Paziég contre le permis de construire (procédure jointe à la sienne), et donc que, même si elle n'avait pas intenté son action, ledit permis de construire n'aurait en toutes hypothèses pas été purgé de tout recours plus tôt ; que en outre FRP fait valoir que l'opinion publique et une partie des forces économiques et politiques locales étaient opposée au projet depuis longtemps et s'étaient exprimées dès 2010 par des déclarations de la chambre de commerce puis en 2013 par le maire d'une des communes proches, dont le poids politique était important auprès du Président de la Région, et que la forte mobilisation d'une partie de la population, suspendue pendant les recours contentieux, a repris dès la décision du Conseil d'Etat et s'est exprimée par des pétitions

### **Sur ce, le tribunal**

Attendu tout d'abord que, contrairement à ce que soutient FRP la SCI n'a pas volontairement décidé d'abandonner son projet pour des raisons tenant à la difficulté de la commercialisation mais y a été contrainte par l'annonce par le Président de Rennes Métropole du retrait de son soutien et ce après qu'un certain nombre d'élus locaux et de membres de sa majorité aient pris publiquement position contre la réalisation du centre commercial ; qu'ainsi le 7 février 2019 le président de Rennes Métropole a déclaré dans Ouest France « *le projet de la SCI avait été considéré en son temps comme innovant. Mais plusieurs contentieux l'ont retardé. ... ce concept me semble aujourd'hui dépassé* », que la SEM a écrit le 8 mars 2019 à la SCI : « *l'opportunité du projet peut à ce jour être questionnée en raison du retard pris dans sa mise en œuvre...il me paraît sage d'y renoncer* », que Rennes Métropole lui écrit le 19 juillet 2019 : «  *votre projet a reçu l'ensemble des autorisations administratives qui, après des années de contentieux, sont devenus définitives ; mais pendant ces années le contexte du commerce et les conditions de l'urbanisation ont fortement évolué : le projet pertinent en 2013 peut aujourd'hui être interrogé...* » ; qu'il a résulté de ces déclarations une opposition croissante d'une partie de la population et de nombreuses associations rendant la réalisation des travaux périlleuse, voire matériellement impossible en raison de la nécessité de procéder à des aménagements urbains que les collectivités locales s'étaient engagées à effectuer ;

Attendu surtout que ces déclarations publiques ou écrites des autorités locales sont assimilables à une décision administrative de retrait d'une autorisation ; qu'en effet depuis



2016 le Conseil d'Etat a élargi les possibilités de recours pour excès de pouvoir « *aux actes qui sont de nature à produire des effets notables, notamment de nature économique, ou ont pour objet d'influer de manière significative sur le comportement des personnes auxquelles ils s'adressent* » ; qu'aucun formalisme n'est exigé et que les juges administratifs ne s'arrêtent pas aux apparences des actes pour rechercher la volonté de leur auteur ; qu'ainsi les juges administratifs identifient une décision dans n'importe quel acte écrit, voire dans une parole, si la volonté de l'autorité administrative est de modifier le comportement de l'administré en le conduisant à penser qu'elle le soumet à une obligation de faire ou de ne pas faire ; qu'en l'espèce il est clair que les déclarations publiques du président de Rennes Métropole n'ont pas d'autre objet que de contraindre la SCI à renoncer à son projet puisqu'il en résultait nécessairement d'une part que les aménagements urbains nécessaires au bon fonctionnement du centre commercial, que la Métropole s'était engagée à réaliser, serait compromis et d'autre part qu'une partie au moins des enseignes commerciales ayant signé des promesses de baux allaient renoncer à la location de surfaces commerciales.

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que c'est bien la longueur des procédures administratives, due aux recours abusifs successifs de FRP, qui a entraîné la perte de soutien des autorités publiques locales, équivalente à une décision de retrait des autorisations, contraignant la SCI à renoncer à la réalisation de son centre.

Attendu que le tribunal constate tout d'abord que le recours de FRP contre le permis de construire, recours que le tribunal a qualifié d'abusif, a bien été un des facteurs de l'allongement des délais de trois ans et demi ; que, contrairement à ce que soutient FRP le recours de l'association Pazieg a été sans aucune influence sur la longueur de ladite procédure car il a été rapidement déclaré irrecevable pour défaut d'intérêt à agir du fait que cette « association » n'ayant pas été déclarée n'avait pas de personnalité morale ;

Attendu certes qu'une partie des délais résulte de l'erreur commise par la cour d'Appel de Nantes qui, en raison de l'ambiguïté de la portée de la période transitoire édictée par les textes d'application de la Loi Pinel, s'était déclarée à tort incompétente et avait renvoyé l'affaire au tribunal administratif de Rennes ; mais qu'il résulte de la jurisprudence sur la pluralité des causes, consistant à placer sur le même plan toutes les circonstances qui ont concouru à produire le dommage, que chacun de ceux ayant commis une faute, porte l'intégralité de la responsabilité ; qu'il importe donc peu qu'il y ait multiplicité de causes au retard pris dans la réalisation du centre commercial ; que de plus en l'espèce le raisonnement sine qua non conduit à constater que le retard, ayant conduit à l'abandon du projet, ne se serait produit en l'absence du deuxième recours de FRP ;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que le recours abusif de FRP est la cause certaine et directe de l'allongement des délais, entre l'autorisation d'exploitation commerciale par la CNAC et la purge définitive du permis de construire, allongement ayant rendu inéluctable l'abandon du projet ;

En conséquence le tribunal dira que le préjudice, ayant résulté pour la SCI de l'abandon en 2019 du projet de centre commercial, projet sur lequel elle avait engagé des frais depuis 2012 (date du lancement de l'appel d'offre) et dont elle escomptait un gain potentiel futur en termes de valorisation de son patrimoine, a été causé par la seule faute de FRP qui devra donc le réparer.

### III- Sur le préjudice



Attendu que la SCI soutient que son préjudice se compose d'une part de la partie des dépenses qu'elle avait engagées et qui ne lui ont pas été remboursées par la Métropole, soit 5,8 millions € et d'autre part de la perte de valeur patrimoniale, consistant dans la plus-value, nettes des coûts, qu'elle aurait pu réaliser en cédant le centre dès son ouverture à une société foncière, soit 32 millions€ ; que le préjudice relatif à ce que la SCI dénomme « *perte de valeur patrimoniale* » est la perte d'un gain futur escompté de la valorisation du centre lors de son ouverture ; que la Compagnie de Phalsbourg, actionnaire de la SCI, soutient qu'elle a subi un préjudice lié aux conséquences sur ses autres centres commerciaux en cours de développement du fait qu'il résulte de la présente affaire que des recours peuvent la contraindre à les abandonner avant qu'ils ne soient achevés, préjudice qu'elle évalue à 1,8 millions€ ; que au soutien de ses demandes la SCI produit les justificatifs des dépenses engagées, le protocole de transaction avec Rennes métropole et enfin un volumineux rapport d'expertise non contradictoire de près 1.000 pages ( composé de 8 volumes) du cabinet Abergel & associés, expert-comptable et commissaire aux compte, spécialiste de l'urbanisme commercial réalisé le 17 septembre 2019 ; qu'il s'agit d'une analyse très approfondie de ce qu'aurait été la valeur patrimoniale pour la SCI, et pour son actionnaire, du centre commercial, si son ouverture n'avait pas été compromise par la durée des actions contentieuses menés par FRP ; que son expert s'est servi pour se faire des valorisations de centres commerciaux réalisés récemment par le Groupe de la Compagnie de Phalsbourg ; que cette évaluation repose notamment sur le constat selon lui que, lorsque toutes les autorisations administratives ont été purgées de tout recours, il n'y a plus d'aléa susceptible d'empêcher l'ouverture d'un centre commercial surtout dans le cas de la SCI qui en 2017 avait recueilli des promesses de baux commerciaux d'enseigne pour 70% des lots à commercialiser.

Attendu, en ce qui concerne les dépenses engagées, que le tableau figurant dans les conclusions de la SCI, repris du rapport de l'expert, aboutit à un total de 10 millions € ; mais que les 3 plus gros postes de dépenses sont des honoraires versés par la SCI à son actionnaire, la compagnie de Phalsbourg, et aux filiales de cette dernière ; qu'il est ressorti des débats que lesdits honoraires d'environ 5 millions € ne seraient que des avances sur la marge future que sa maison mère escomptait de la cession du centre après son ouverture ; que ce type d'honoraires, qui est un acompte sur le gain futur, fait donc double emploi avec le préjudice dénommé par la SCI « *perte de valeur patrimoniale* », préjudice qui sera traité ci-dessous ; que dès lors le tribunal écartera de la liste des dépenses engagées les honoraires versés par la SCI au Groupe auquel elle appartient ; qu'il reste donc 6,5 millions de dépenses engagés avant l'abandon du projet mais que la SCI a perçu de Métropole Rennes une indemnité du même montant ; qu'il en résulte que le tribunal dira que la SCI n'a pas subi de préjudice au titre des dépenses engagés ;

Attendu, en ce qui concerne la perte de valeur patrimoniale, c'est à dire la perte d'un gain futur escompté sur la valorisation du centre commercial à son ouverture, que, même si le sérieux sur le plan économique et financier de l'expertise non contradictoire de l'expert de la SCI est incontestable, il n'en reste pas moins que le préjudice allégué par la SCI est une perte de chance de réaliser une espérance de gains ; que, en effet, le calcul de ce gain futur escompté, dont la SCI soutient qu'il constitue son préjudice, repose sur une double série d'hypothèses entachés d'aléas :

- d'une part l'hypothèse de la certitude de pouvoir ouvrir le centre dès lors que la SCI aurait pu passer à la phase d'acquisition des terrains puis de construction dès la fin de 2015 si le permis de construire qu'elle avait obtenu n'avait pas fait l'objet d'un recours devant la cour administrative d'appel de Nantes ; que cependant il résulte de l'examen des pièces qu'il existait, antérieurement au recours contre le permis de construire, une opposition d'une part

de la chambre de commerce et d'industrie, d'autre part d'associations écologiques, et enfin d'élus locaux; qu'il est certes vraisemblable, mais non certain, qu'en 2016 la mobilisation des opposants n'aurait pas rencontré un pareil écho médiatique et n'aurait donc pas pu exercer une pression telle sur le président de Rennes Métropole qu'il retira son soutien au projet; qu'il résulte de ce qui précède que, même si usuellement l'obtention de la purge de tous les recours à l'encontre des autorisations administratives rend hautement probable l'achèvement d'un projet d'urbanisme commercial, ce n'est jamais une absolue certitude, comme le montre Notre Dames des Landes, la gare du Nord..., qu'il existait donc un risque pour la SCI de devoir abandonner le projet ;

-d'autre part, même si les hypothèses sur lesquelles reposent le modèle réalisé par l'expert de la SCI à partir d'une moyenne de valorisation de 4 autres centres développés par la compagnie Phalsbourg à la même époque et d'un format comparable, sont solides et sérieuses, il n'en reste pas moins que des aléas étaient susceptibles d'affecter la valeur future du centre commercial : par exemple dérapage du coût des travaux, taux de remplissage par les enseignes des surfaces commerciales moindre qu'espéré, renégociation des promesses de baux commerciaux par les enseignes,...

Attendu qu'il résulte de ces différents aléas sur le gain futur escompté que la nature du préjudice subi par la SCI relève de la perte de chances ;

Attendu que, après examen de l'ensemble des pièces des deux parties et en prenant en compte les arguments échangés au cours des débats, le tribunal, usant de son pouvoir souverain d'appréciation, fixera la perte de chance à 25% de la plus-value escompté ; qu'il en résulte que la SCI devra être indemnisée par FRP, au titre de la perte de chance de 25% de réaliser la plus-value légitimement anticipée de 32 millions € par la valorisation patrimoniale du Centre commercial, soit la somme de 8 millions€.

En conséquence le tribunal condamnera FRP II à payer à la SCI GEORGES, à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte de chance de réaliser la valeur patrimoniale escompté du centre commercial de Pacé, perte de chance ayant résulté des recours abusifs et de mauvaise foi de cette dernière, la somme de 8 millions €, déboutant pour le surplus.

#### IV- Article 700 du CPC, exécution provisoire et dépens

Attendu que pour faire reconnaître ses droits, la société SCI GEORGES a dû exposer des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge. Il y aura donc lieu de condamner la société SAS FRP II à lui payer la somme de 50.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Attendu que l'exécution provisoire est sollicitée, que le tribunal l'estime compatible et nécessaire avec la présente affaire, il l'ordonnera.

Les dépens, qui comprendront les frais d'expertise judiciaire, seront mis à la charge de la société SAS FRP II.

#### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par jugement contradictoire en premier ressort :



- Dit que la SAS FRP II a commis une faute consistant en des procédures abusives successives contre le projet de centre commercial de la SCI GEORGES,
- Dit que le préjudice, ayant résulté pour la SCI de l'abandon en 2019 du projet de centre commercial de Pacé, a été causé par la seule faute de la SAS FRP II qui devra donc le réparer,
- Condamne la SAS FRP II à payer à la SCI GEORGES, à titre de dommages et intérêts en réparation de la perte de chance de réaliser le gain escompté de la valorisation du centre commercial de Pacé après son achèvement, perte de chance ayant résulté des recours abusifs et de mauvaise foi de cette dernière, la somme de 8 millions €,
- Condamne la SAS FRP II à payer à la SCI GEORGES la somme de 50.000€ au titre de l'article 700,
- Ordonne l'exécution provisoire,
- Condamne la SAS FRP II aux dépens de l'instance, qui comprendront les frais d'expertise judiciaire, dont ceux à recouvrer par le greffe liquidés à la somme de 90,94 € dont 14,94 € de TVA.

En application des dispositions de l'article 871 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 7/02/2022, en audience publique, les représentants des parties ne s'y étant pas opposés, devant M. Patrick Careil juge chargé d'instruire l'affaire. Ce juge a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du tribunal, composé de : M. Patrick Careil, Mme Yvonne Secnazi et M. Bertrand Kleinmann

Délibéré le 14 février 2022 par les mêmes juges.

Dit que le présent jugement est prononcé par sa mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée par M. Patrick Careil, président du délibéré et par Mme Lucilia Jamois, greffier.

Le greffier.



Le président.

