

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 21 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-20.583 11-21.306

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Bouthors, Me Spinosi, SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Joint les pourvois n° A 11-20.583 et M 11-21.306 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 4 mai 2011), que, suivant arrêté du maire de la commune de Vico du 26 novembre 1991, la société Compagnie de financement et d'exploitation immobilière (la COFIEM) a été autorisée à lotir un terrain ; qu'une garantie d'achèvement lui ayant été consentie le 23 juin 1992 par la Société générale, la COFIEM a été autorisée, par arrêté du 1er juillet 1992, à procéder à la vente par anticipation des lots avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'autorisation de lotir ; que, le 2 mars 1994, le maire de la commune de Vico a délivré le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement ; que, le 21 décembre 2000, l'association syndicale libre des copropriétaires du lotissement A Torra (ASL) a assigné la Société générale, la commune de Vico et la COFIEM afin de les voir condamner in solidum à prendre en charge le coût des travaux restant à réaliser et à l'indemniser de son préjudice ; que la société civile immobilière A Torra (la SCI A Torra) est intervenue à l'instance aux mêmes fins ; que la procédure a été régularisée à l'égard de M. X..., pris en sa qualité de représentant des créanciers, puis de liquidateur de la COFIEM ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° A 11-20.583 de l'ASL :

Attendu que l'ASL fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes dirigées contre la Société générale, alors, selon le moyen :

1°/ que la garantie d'achèvement des travaux prévue par l'article R. 315-33 du code de l'urbanisme prend fin à l'achèvement des travaux ; qu'en retenant que la garantie de la Société générale avait pris fin du fait de la délivrance du certificat d'achèvement, sans rechercher si les travaux avaient été effectivement achevés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 315-38 (ancien) du code de l'urbanisme ;

2°/ que la garantie d'achèvement des travaux prévue par l'article R. 315-33 du code de l'urbanisme prend fin à l'achèvement des travaux ; qu'en retenant que la garantie donnée par la Société générale prévoyant qu'elle prenait fin au jour de la délivrance du certificat d'achèvement était conforme à la réglementation en vigueur, la cour d'appel a violé l'article L. 315-38 (ancien) du code de l'urbanisme ;

3°/ qu'en retenant que la garantie d'achèvement prenait fin au plus tard le 26 mai 1994, quand la convention stipulait qu'elle était "valable jusqu'à la délivrance du certificat d'achèvement constatant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir dans les conditions prévues à l'article R. 315-36 du code de l'urbanisme", la cour d'appel a dénaturé la convention et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le maire de la commune de Vico avait délivré le 2 mars 1994 un certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui a exactement déduit de ce seul motif que la garantie d'achèvement accordée par la Société générale était éteinte, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° M 11-21.306 de la SCI A Torra :

Attendu que la SCI A Torra fait grief à l'arrêt de juger irrecevables ses demandes dirigées contre la Société générale, alors, selon le moyen :

1°/ que la délivrance par la commune d'un certificat d'achèvement n'exclut pas la responsabilité de cette dernière quand elle n'a pas fait vérifier par ses propres services la réalité de l'achèvement de la construction ; qu'en dispensant la commune de cette vérification, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 315-33, R. 315-36 et R. 315-38 anciens du code de l'urbanisme ;

2°/ que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont formées ; que dans ses conclusions d'appel, la SCI A Torra, subrogée dans les droits de la société COFIEM, faisait valoir que la Société générale s'était réservée un contrôle total du déroulement du chantier ; qu'en se bornant à relever que la Société générale s'était limitée à centraliser les informations financières sans autrement s'expliquer sur l'entière portée de la mission de la Société générale, d'ailleurs retenue par le jugement infirmé, la cour a derechef privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'un mauvais contrôle des opérations de financement, même établi, ne pouvait induire un lien de causalité direct et certain avec le préjudice allégué au titre du non-achèvement des travaux de sorte que le paiement par la banque de situations qui n'auraient pas dû l'être était nécessairement sans incidence sur leur état d'avancement et le préjudice qui en était résulté pour les acquéreurs, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur les effets du certificat d'achèvement des travaux délivré par la commune et qui a pu déduire de ce seul motif, non critiqué par le moyen, que la responsabilité de la Société générale pour faute ne pouvait pas être engagée, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième et le troisième moyens des pourvois n° A 11-20.583 et M 11-21.306 qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission de ces pourvois ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI A Torra à payer à la Société générale la somme de 2 000 euros et à la commune de Vico la somme de 2 000 euros et condamne l'ASL des copropriétaires du lotissement A Torra à payer à la Société générale la somme de 2 000 euros et à la commune de Vico la somme de 2 000 euros ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un novembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour l'association syndicale libre des copropriétaires du lotissement A Torra, demanderesse au pourvoi n° A 11-20.583

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté l'ASL A TORRA de ses demandes dirigées contre la SOCIETE GENERALE,

AUX MOTIFS QUE la garantie d'achèvement des travaux consentie par la SOCIETE GENERALE ressort des dispositions de l'arrêté de lotir du 1er juillet 1992 lequel mentionne en son article 2 qu'elle devra en cas de défaillance du bénéficiaire de

l'autorisation de lotir, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à disposition de l'une des personnes visées à l'article R315-37 du code de l'urbanisme au plus tard le 26 mai 1994 ; que l'acte de garantie consentie le 23 juin 1992 stipule expressément que le cautionnement de la banque est valable jusqu'à la délivrance du certificat d'achèvement constatant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir dans les conditions prévues à l'article R315-36 du code de l'urbanisme ; qu'au terme de l'article R 315-38 du code de l'urbanisme, le certificat attestant de l'achèvement des travaux met fin à l'engagement du garant souscrit en vertu de l'article R315-33 ; qu'à cet égard, les clauses de la garantie de financement sont conformes aux dispositions précitées et prévoient que la garantie consentie pour le montant qui sera nécessaire afin de permettre à la banque en cas de défaillance du vendeur, de mettre à la disposition de ce dernier ou de régler pour son compte les sommes indispensables au paiement des travaux prescrits par l'arrêté de lotissement restant à exécuter à la date de mise en jeu de la présente garantie pour parvenir à leurs achevements et pour une durée qui prendra fin de plein droit à la date du certificat constatant l'achèvement des travaux ; qu'il convient de constater que la garantie d'achèvement pour laquelle la SOCIETE GENERALE s'est engagée prenait fin au plus tard le 26 mai 1994 ; que le 24 janvier 1994, les services de l'équipement ont dressé un constat d'état d'avancement des travaux au titre de la mission de contrôle duquel il résulte que les travaux prévus par l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement ont été intégralement exécutés sans que cette exécution ne donne lieu à aucune observation ; qu'au visa de ce constat et sur la demande de Monsieur Y... du 8 février 1994, le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement ont été intégralement exécutés sans que cette exécution ne donne lieu à aucune observation ; qu'au visa de ce constat et sur la demande de Monsieur Y... du 8 février 1994, Monsieur le maire a délivré le 2 mars 1994 le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement conformément aux dispositions de l'article R315-36 du code de l'urbanisme ; que le visa du constat de l'achèvement des travaux est conforme aux dispositions des articles L315-36 et suivant du code de l'urbanisme ; que dans ces conditions au regard du respect des clauses contractuelles et légales, il convient de considérer que la garantie d'achèvement de la SOCIETE GENERALE est éteinte,

1) ALORS QUE la garantie d'achèvement des travaux prévue par l'article R315-33 du code de l'urbanisme prend fin à l'achèvement des travaux ; qu'en retenant que la garantie de la SOCIETE GENERALE avait pris fin du fait de la délivrance du certificat d'achèvement, sans rechercher si les travaux avaient été effectivement achevés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L315-38 (ancien) du code de l'urbanisme ;

2) ALORS QUE la garantie d'achèvement des travaux prévue par l'article R315-33 du code de l'urbanisme prend fin à l'achèvement des travaux ; qu'en retenant que la garantie donnée par la SOCIETE GENERALE prévoyant qu'elle prenait fin au jour de la délivrance du certificat d'achèvement était conforme à la réglementation en vigueur, la cour d'appel a violé l'article L315-38 (ancien) du code de l'urbanisme ;

3) ALORS QU'en retenant que la garantie d'achèvement prenait fin au plus tard le 26 mai 1994, quand la convention stipulait qu'elle était « valable jusqu'à la délivrance du certificat d'achèvement constatant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation

de lotir dans les conditions prévues à l'article R315-36 du code de l'urbanisme », la cour d'appel a dénaturé la convention et violé l'article 1134 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la ASL A TORRA de ses demandes dirigées contre le maire de la commune de Vico,

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article R315-41 du code de l'urbanisme, le maire ou son délégué peut, avant l'achèvement des travaux, visiter les lieux à tout moment et procéder aux vérifications qu'il juge utiles ; que ce texte institue un droit pour le maire mais non une obligation de procéder à une vérification personnelle de l'état d'avancement des travaux ; qu'il ne saurait donc être valablement considéré qu'en ne procédant pas personnellement à cette vérification, le maire de la commune de Vico a commis une faute au sens de cet article ; que surtout l'opération de lotissement autorisée par l'arrêté municipal du 26 novembre 1991 a fait l'objet de l'intervention de la DDE en qualité de service instructeur, qu'ainsi ce service est intervenu le 24 janvier 1994 afin d'établir un constat d'état d'avancement des travaux ; que l'examen de ce constat fait apparaître que les travaux imposés par l'arrêté du 26 novembre 1991 étaient terminés leur exécution n'ayant donné lieu à aucune observation ; que le maire de la commune de Vico a délivré le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté de lotissement le 2 mars 1994 au visa de ce constat dressé par la DDE ; que cette considération permet d'en déduire que le maire n'a pas failli sans ses obligations, que la responsabilité pour faute de la commune de Vico ne sera donc pas retenue et toutes les demandes de condamnation dirigées à son encontre seront donc écartées ; que dans ces conditions il n'y a pas lieu de statuer sur la demande subsidiaire de cette dernière à être relevée et garantie par la DDE alors au demeurant que cette dernière n'est pas intimée,

ALORS QUE le maire délivre à la demande du bénéficiaire de l'autorisation de lotir, un certificat constatant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés l'ensemble des travaux du lotissement ou l'ensemble de ces travaux exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée en a été autorisée ; qu'il incombe au maire de s'assurer, sous sa responsabilité, de ce que les travaux pour lesquels il délivre le certificat ont été effectivement réalisés et correspondent à l'autorisation de lotir ; qu'en exonérant la commune de Vico de toute responsabilité pour avoir délivré un certificat d'achèvement pour des travaux qui n'avaient pas été réalisés, la cour d'appel a violé l'article R315-36 du code de l'urbanisme ensemble l'article 1382 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté l'ASL A TORRA de sa demande dirigée contre la Compagnie de financement et d'exploitation immobilière (COFIEM) en réparation de son préjudice résultant du retard dans l'exécution des travaux,

AUX MOTIFS QUE la responsabilité issue de la garantie de parfait achèvement se

confond avec la responsabilité de droit commun ; qu'il ressort des conclusions du rapport d'expertise non pertinemment contredites que l'ensemble des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement n'était pas exécuté au 25 juillet 2005 date du dépôt du rapport ; que plus précisément, une partie des ouvrages prévus au programme des travaux n'a pas été réalisée alors que certains n'ont pas été exécutés conformément aux règles de l'art ; que l'ensemble de ces constatations permet de retenir la responsabilité de la COFIEM ; que sur l'indemnisation de l'ASL A TORRA, la CFEI a été placée en redressement judiciaire le 12 mars 2005 et a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 14 novembre 2005 ; que l'ALS A TORRA justifie avoir déclaré sa créance au titre des travaux mais également au titre de dommages et intérêts pour préjudice économique et financier ainsi que sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens entre les mains du liquidateur le 12 juin 2003 ; que dans ces conditions, il y a lieu à fixation de créance et non à condamnation ; que sur le quantum de l'indemnisation la créance au titre des travaux doit être fixée conformément à l'évaluation proposée par l'expert ainsi qu'il sera précisé au dispositif de la présente décision et sans qu'il y ait lieu d'ordonner une astreinte ; qu'en revanche, à défaut de justifier d'un préjudice direct et distinct et résultant du seul retard dans l'exécution des travaux, l'ASL A TORRA sera déboutée de sa demande en paiement de dommages et intérêts ; qu'en effet faute de justifier d'un retard pris dans l'édification de la construction sur les lots litigieux, le préjudice est allégué mais non établi dans sa réalité,

ALORS QU'en retenant, pour écarter la demande de réparation du préjudice consécutif au retard des travaux, que le retard pris dans l'édification de la construction n'était pas établi après avoir constaté que « l'ensemble des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement n'était pas exécuté au 25 juillet 2005 date du dépôt du rapport », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1382 du code civil.

Moyens produits par Me Bouthors, avocat aux Conseils, pour la SCI A Torra, demanderesse au pourvoi n° M 11-21.306

Premier moyen de cassation

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir jugé irrecevables les demandes indemnitaires de la SCI A Torra dirigées contre la Société Générale ;

aux motifs que « la garantie d'achèvement des travaux consentie par la Société Générale ressort des dispositions de l'arrêté de lotir du 1er juillet 1992 lequel mentionne en son article 2 qu'elle devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation de lotir, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.315-37 du code de l'urbanisme au plus tard le 26 mai 1994 ; que l'acte de garantie consentie le 23 juin 1992 stipule expressément que le cautionnement de la banque est valable jusqu'à la délivrance du certificat d'achèvement constatant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir dans les conditions prévues à l'article R.315-36 du code de l'urbanisme ; qu'au terme de l'article R315-38 du code de l'urbanisme, le certificat attestant de l'achèvement des travaux met fin à l'engagement du garant souscrit en vertu de l'article R315-33 ; qu'à cet égard, les

clauses de la garantie de financement sont conformes aux dispositions précitées et prévoient que la garantie consentie pour le montant qui sera nécessaire afin de permettre à la banque, en cas de défaillance du vendeur, de mettre à la disposition de ce dernier ou de régler pour son compte les sommes indispensables au paiement des travaux prescrits par l'arrêté de lotissement restant à exécuter à la date de mise en jeu de la présente garantie pour parvenir à leurs achevements et pour une durée qui prendra fin de plein droit à la date du certificat constatant l'achèvement des travaux ; qu'il convient de constater que la garantie d'achèvement pour laquelle la Société Générale s'est engagée prenait fin au plus tard le 26 mai 1994 ; que le 24 janvier 1994, les services de l'équipement ont dressé un constat d'état d'avancement des travaux au titre de la mission de contrôle duquel il résulte que les travaux prévus par l'arrêté préfectoral autorisant le lotissement ont été intégralement exécutés sans que cette exécution ne donne lieu à aucune observation ; qu'au visa de ce constat et sur la demande de Monsieur Y... du 8 février 1994, Monsieur le maire de la commune de Vico a délivré le 2 mars 1994 le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement conformément aux dispositions de l'article R315-36 du code de l'urbanisme ; que le visa du constat de l'achèvement des travaux est conforme aux dispositions des articles L.315-36 et suivants du code de l'urbanisme ; que dans ces conditions, au regard du respect des clauses contractuelles et légales, il convient de considérer que la garantie d'achèvement de la Société Générale est éteinte ; que sur la faute invoquée à l'encontre de la Société Générale qu'il résulte des stipulations de la garantie d'achèvement qu'afin d'assurer la centralisation et le contrôle du financement des travaux, un compte était ouvert au nom du client à l'agence d'Ajaccio de la banque ; qu'il était précisé que les paiements ne pourraient intervenir que sur justification de la situation des travaux et productions des pièces d'usage approuvées par l'architecte ; que le client s'engageait à adresser trimestriellement à la banque la situation des dépenses sur les travaux réalisés afin de permettre à cette dernière d'assurer le contrôle du financement ; que sur ce point, la banque avait la possibilité de prendre connaissance de la comptabilité du client, de se faire communiquer tous renseignements et de vérifier l'exactitude des justifications fournies sur la situation des travaux et surveiller sur place leur avancement ; que ces stipulations ont été nécessairement prises dans l'intérêt de la S Société Générale en sa qualité de contractant afin de lui permettre de ne pas s'engager financièrement au-delà de ce qui était effectivement dû à son client la COFIEM au titre de l'état d'avancement des travaux ; que corolairement, le fait que la Société Générale n'ait pas ou peu fait usage de ces stipulations ne saurait constituer pour elle un non-respect de ses obligations contractuelles ; qu'en effet, elle n'avait pas le contrôle des travaux mais avait seulement la possibilité d'en vérifier l'état d'avancement afin d'assumer sa propre garantie ; qu'ainsi, le non achèvement des travaux ne peut être imputable au comportement de la Société Générale qui n'aurait pas correctement contrôlé les opérations de banque, disposition prévue dans son seul intérêt ; qu'au demeurant qu'un mauvais contrôle des opérations de banque, même établi, ne peut induire un lien de causalité direct et certain avec le préjudice allégué au titre du non achèvement des travaux ; que de fait le paiement par la Société Générale de situations qui n'auraient pas du l'être est nécessairement sans incidence sur l'état d'avancement des travaux et le préjudice qui en est résulté pour les acquéreurs ; que dans ces conditions, il convient de considérer que la responsabilité de la Société Générale pour faute ne peut être engagée ; que toutes les demandes principales ou subsidiaires en condamnation à son encontre seront donc écartées et le jugement entrepris infirmé sur ce point ; qu'il n'y a donc pas lieu de statuer sur sa demande subsidiaire en désignation d'un expert » ;

1°) alors que, d'une part, la délivrance par la commune d'un certificat d'achèvement

n'exclue pas la responsabilité de cette dernière quand elle n'a pas fait vérifier par ses propres services la réalité de l'achèvement de la construction ; qu'en dispensant la commune de cette vérification, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 315-33, R.315-36 et R.315-38 anciens du code de l'urbanisme ;

2°) alors que, d'autre part, les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont formées ; que dans ses conclusions d'appel, la SCI A Torra, subrogée dans les droits de la SA COFIEM, faisait valoir que la Société Générale s'était réservée un contrôle total du déroulement du chantier ; qu'en se bornant à relever que la Société Générale s'était limitée à centraliser les informations financières sans autrement s'expliquer sur l'entière portée de la mission de la Société Générale, d'ailleurs retenue par le jugement infirmé, la cour a derechef privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

Deuxième moyen de cassation

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir jugé irrecevables les demandes indemnitaires de la SCI A Torra dirigées contre la commune de Vico ;

aux motifs qu' «en vertu de l'article R.315-41 du code de l'urbanisme le maire ou son délégué peut, avant l'achèvement des travaux, visiter les lieux à tout moment et procéder aux vérifications qu'il juge utile ; que ce texte institue un droit pour le maire mais non une obligation de procéder à une vérification personnelle de l'état d'avancement des travaux ; qu'il ne saurait donc être valablement considéré qu'en ne procédant pas personnellement à cette vérification, le maire de la commune de VICO a commis une faute au sens de cet article ; surtout que l'opération de lotissement autorisée par l'arrêté municipal du 26 novembre 1991 a fait l'objet de l'intervention de la Direction Départementale de l'Équipement en qualité de service instructeur ; qu'ainsi, ce service est intervenu le 24 janvier 1994 afin d'établir un constat d'état d'avancement des travaux ; que l'examen de ce constat fait apparaître que les travaux imposés par l'arrêté du 26 novembre 1991 étaient terminés, leur exécution n'ayant donné lieu à aucune observation ; que le maire de la commune de VICO a délivré le certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté de lotissement le 2 mars 1994 au visa de ce constat dressé par la Direction Départementale de l'Équipement ; que cette considération permet d'en déduire que le maire n'a pas failli dans ses obligations ; que la responsabilité pour faute de la commune de VICO ne sera donc pas retenue et toutes les demandes de condamnation dirigées à son encontre seront donc écartées ; que dans ces conditions il n'y a pas lieu de statuer sur la demande subsidiaire de cette dernière à être relevée et garantie par la Direction Départementale de l'Équipement, alors au demeurant que cette dernière n'est pas intimée » ;

alors que le maire délivre sur papier libre, sans frais et en double exemplaire, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation de lotir et dans le délai maximum d'un mois à compter de cette requête, un certificat constatant qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation ont été achevés selon le cas, soit l'ensemble des travaux du lotissement, soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée en application de l'article R.315-33 du code de l'urbanisme, soit les travaux de finition précités ; qu'il appartient au maire de vérifier que le

certificat qu'il délivre correspond à un état d'achèvement effectif et réel ; que la Cour ne pouvait dès lors écarter toute responsabilité du maire, en l'état d'un certificat d'achèvement inexact comme en témoignent des constats d'huissier et un rapport d'expertise, sans violer l'article R.315-36 du code de l'urbanisme alors en vigueur ;

Troisième moyen de cassation

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir jugé irrecevables les demandes de la SCI A Torra dirigées contre la compagnie de financement et d'exploitation immobilière (SA COFIEM) ;

aux motifs que « la responsabilité issue de la garantie de parfait achèvement se confond avec la responsabilité de droit commun ; qu'il ressort des conclusions du rapport d'expertise non pertinemment contredites que l'ensemble des prescriptions imposées par l'arrêté autorisant le lotissement n'étaient pas exécuté au 25 juillet 2005, date du dépôt du rapport ; que plus précisément, une partie des ouvrages prévus au programme des travaux n'ont pas été réalisés alors que certains n'ont pas été exécutés conformément aux règles de l'art ; que l'ensemble de ces constatations permet de retenir la responsabilité de la SA COFIEM ; que sur l'indemnisation de l'association syndicale libre des copropriétaires du lotissement A Torra que la SA COFIEM a été placée en redressement judiciaire le 12 mars 2003 et a fait l'objet d'un jugement de liquidation en date du 14 novembre 2005 ; que l'association syndicale libre des copropriétaires du lotissement A Torra justifie avoir déclaré sa créance au titre des travaux mais également au titre de dommages et intérêts pour préjudice économique et financier ainsi que sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens entre les mains du liquidateur le 12 juin 2003 ; que dans ces conditions, il y a lieu à fixation de créance et non à condamnation ; que sur le quantum de l'indemnisation que la créance au titre des travaux doit être fixée conformément à l'évaluation proposée par l'expert ainsi qu'il sera précisé au dispositif de la présente décision et sans qu'il y ait lieu d'ordonner une astreinte ; qu'en revanche, à défaut de justifier d'un préjudice direct et distinct et résultant du seul retard dans l'exécution des travaux, l'association syndicale libre des copropriétaires du lotissement A Torra sera déboutée en sa demande en paiement de dommages et intérêts ; qu'en effet, faute de justifier d'un retard pris dans l'édification de construction sur les lots litigieux, le préjudice est allégué mais non établi dans sa réalité ; que sur l'action en indemnisation de la SCI A TORRA que cette dernière a été déclarée adjudicataire le 3 septembre 1998 de différents lots du lotissement litigieux ; que la créance dont elle fait état est donc nécessairement antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective concernant la SA COFIEM ; que toutefois la SCI A TORRA ne justifie ni même n'allègue avoir déclaré ses créances ; qu'elle doit être déclarée irrecevable en toutes ses prétentions que ce soit à titre principal et subsidiaire, ses créances étant éteintes » ;

alors qu'à partir de la publication du jugement d'ouverture de la procédure collective, tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à celui-ci, à l'exception des salariés, adressent la déclaration de leurs créances au représentant des créanciers ; que si la créance de la SCI A Torra, fondée sur la responsabilité de la SA COFIEM, trouve son origine antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective, elle n'était alors ni liquide ni déterminée ; qu'en imposant pourtant à l'exposante de déclarer cette créance, la cour a violé les articles L.621-43 et suivants du code des procédures

collectives.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bastia , du 4 mai 2011

Textes appliqués :

- Cour d'appel de Bastia, 4 mai 2011, 09/00254