

## Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 28 janvier 2014), que par acte authentique du 9 février 1989, la SCI Asnières gare a vendu en l'état futur d'achèvement à la SCI Asnières la Lauzière un immeuble qu'elle a fait construire sous la maîtrise d'oeuvre de MM. X... et Y... ; que cet acte stipulait que le vendeur ferait toutes diligences pour obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative aux permis de construire, qu'il conserverait, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis de tout tiers et qu'il resterait en conséquence seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages effectués ; que l'immeuble a été réceptionné et livré le 24 septembre 1990 avec réserves à la SCI Asnières la Lauzière ; que le maire a refusé de délivrer le certificat de conformité ; que la SCI Asnières la Lauzière a, après expertise, assigné la SCI Asnières gare en remise de ce certificat et en indemnisation ; que celle-ci a appelé en garantie les architectes et leur assureur, la mutuelle des architectes français (MAF) ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI Asnières gare fait grief à l'arrêt de la condamner à fournir le certificat de conformité sous astreinte, alors, selon le moyen :

1°/ que la réception de l'immeuble, même avec réserves, puis la livraison à l'acquéreur du bien à l'origine vendu en l'état futur d'achèvement transfère à ce dernier, la qualité de seul maître de l'ouvrage ; que l'acte de vente du 9 février 1989 entre la SCI Asnières gare et la SCI Asnières la Lauzière précisait expressément que malgré la vente, la SCI Asnières gare restait seule maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; que l'acte ne prévoyait nullement qu'elle conserverait la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'obtention du certificat de conformité ; qu'en affirmant que la SCI Asnières gare restait maître de l'ouvrage en vertu du contrat de vente, après la réception des travaux jusqu'à l'obtention du certificat de conformité, la cour d'appel a méconnu les termes du contrat de vente et violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que l'aveu ne peut porter sur un point de droit ; qu'un statut et une qualification juridiques ainsi que l'existence d'une obligation en découlant constituent des points de droit ; qu'en retenant que, le 28 décembre 1998 puis le 1er février 2010, la SCI Asnières gare avait fait déposer de nouvelles demandes de délivrance de certificat de conformité, reconnaissant ainsi que cette obligation lui incombait toujours en sa qualité de maître de l'ouvrage, la cour d'appel, qui a ainsi retenu un aveu portant sur un point de droit, a violé l'article 1356 du code civil ;

3°/ qu'en affirmant que la SCI Asnières gare ne justifiait d'aucun motif pouvant la décharger de son obligation d'obtenir le certificat de conformité, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la SCI Asnières la Lauzière n'était pas responsable de l'absence de levée des réserves émises le 23 avril 1991 tandis qu'elle avait obtenu un permis de construire modificatif pour l'escalier de secours ainsi que la prise en charge du coût de cet escalier par la SCI Asnières gare, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1601-3 et 1604 du code civil ;

4°/ que la SCI Asnières gare faisait valoir qu'elle n'était pas en mesure d'agir aux fins d'obtention du certificat dans la mesure où la SCI Asnières la Lauzière ne lui permettait pas même l'accès à l'immeuble et ne lui fournissait aucune

information sur l'état de celui-ci ; qu'elle produisait à cette fin, pour la première fois en cause d'appel, une lettre que son conseil avait adressée le 21 novembre 2011, au conseil de la SCI Asnières la Lauzière pour lui signifier son souhait de pouvoir examiner les points de non-conformité soulevés en 1991, toutes les personnes susceptibles d'avoir suivi la construction à l'époque ne faisant plus partie de la société gérante ; qu'elle faisait valoir qu'à ce courrier, aucune réponse n'avait été apportée ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen et de se prononcer sur cette pièce établissant que la SCI Asnières gare ne pouvait matériellement exécuter l'obligation mise à sa charge, à raison de l'inertie opposée par le propriétaire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que la SCI Asnières gare faisait valoir que le régime du certificat de conformité a été supprimé par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 à compter du 1er octobre 2007 ; qu'en omettant de se prononcer sur les effets de cette suppression sur la situation de la SCI Asnières gare à l'égard de la SCI Asnières la Lauzière, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait des stipulations de l'acte de vente que la SCI Asnières gare, vendeur, avait l'obligation d'obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité, et retenu que la SCI Asnières gare ne démontrait pas qu'il lui serait impossible à ce jour de faire valoir auprès de l'autorité municipale l'exécution des travaux de mise en conformité nécessaires, la cour d'appel a, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à la qualité de maître de l'ouvrage et sans se fonder sur un aveu judiciaire, procédant à la recherche prétendument omise et répondant aux conclusions, pu en déduire que la SCI Asnières gare devait être condamnée à fournir à la SCI Asnières la Lauzière le certificat de conformité exigible en application de la loi en vigueur au moment de la construction ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la SCI Asnières gare fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de sommes en réparation des pertes en capital et locative du parking n° 2 non-conforme, alors, selon le moyen, que la prise de possession des lieux par l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement couvre, en l'absence de réserve, les défauts de conformité apparents ; que la SCI Asnières gare faisait valoir que la non-conformité apparente affectant le parking n'avait pas donné lieu à émission de réserves dans le cadre de la réception-livraison entre la SCI Asnières gare et la SCI Asnières la Lauzière et qu'elle était prescrite pour n'avoir jamais été évoquée jusqu'à la sollicitation de M. X... et de M. Y... le 24 septembre 2001 par le juge de la mise en état ; qu'en omettant de répondre à ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'immeuble avait été livré le 24 septembre 1990 et que ce parking n'était pas conforme au plan, la cour d'appel a, répondant au moyen, pu en déduire que la SCI Asnières gare devait réparer les conséquences dommageables de l'inexécution de son obligation contractuelle de délivrance ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la SCI Asnières gare fait grief à l'arrêt de limiter la garantie des architectes à la non-conformité du parking n° 2, alors, selon le moyen, que la SCI Asnières gare demandait la garantie des architectes tant pour la non-conformité du

parking que pour les conséquences financières de l'absence de délivrance du certificat de conformité refusé par la mairie d'Asnières ; qu'en rejetant expressément dans son dispositif toutes les autres demandes de la SCI Asnières gare et donc la demande de garantie pour l'absence de délivrance du certificat de conformité et en limitant la garantie des architectes au seul défaut de conformité du parking sans expliquer pourquoi elle limitait aussi la garantie des architectes, la cour d'appel a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la question de la non-conformité du parking n° 2 n'était pas un motif du refus de l'autorité municipale, que la SCI Asnières gare ne justifiait d'aucun motif pouvant la décharger de son obligation d'obtenir le certificat de conformité et qu'elle ne démontrait pas qu'il lui serait impossible, à ce jour, de faire valoir utilement auprès de l'autorité municipale l'exécution des travaux de mise en conformité nécessaires, la cour d'appel, qui n'a retenu la responsabilité des architectes qu'au titre des désordres affectant ce parking, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Asnières gare aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Asnières gare à payer à la SCI Asnières la Lauzière la somme de 3 000 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 dix-neuf mai deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Asnières gare

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné la SCI ASNIERES GARE à fournir à la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE sous astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard à compter d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement entrepris le certificat de conformité conformément aux dispositions de l'article L. 460-2 ancien du Code de l'urbanisme ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « il résulte des stipulations précitées de l'acte authentique de vente du 9 février 1989 entre la SCI ASNIERES GARE et la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE que la SCI ASNIERES GARE, vendeur, a l'obligation d'obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité et qu'elle conserve, malgré la vente, sa qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception et l'obtention du certificat de conformité. La mairie d'ASNIERES a refusé à trois reprises la délivrance du certificat de conformité pour les motifs suivants : - le 23 avril 1991, pour des raisons relatives à la sécurité incendie et notamment celle-ci : « il existe un cul de sac de 3 mètres pour gagner la sortie », - le 1er février 1999 : « une place en

surface a été supprimée sans autorisation d'urbanisme pour agrandir un jardin privatif », - le 18 février 2010 : « les réserves émises lors de la visite le 10 avril 1991 (ci-joint copie du courrier du 23 avril 1991). A ce jour, ces dernières ne sont toujours pas levées ». Si la SCI ASNIERES LA LAUZIERE, pour remédier aux difficultés relatives à la sécurité incendie évoquée dans sa première décision de refus de la mairie d'ASNIERES, a fait réaliser la construction de l'escalier de secours après avoir obtenu un permis de construire modificatif, la SCI ASNIERES ne saurait valablement prétendre qu'elle a perdu pour autant la qualité de maître de l'ouvrage puisque la construction de cet escalier était destinée à palier sa propre carence, l'escalier initialement prévu dans les plans ayant été supprimé par elle pour des raisons purement mercantiles, ainsi qu'il ressort de l'expertise de Monsieur Z.... Au demeurant, la SCI ASNIERES GARE a fait déposer le 28 décembre 1998, puis le 1er février 2010, de nouvelles demandes de délivrance de certificat de conformité, reconnaissant ainsi que cette obligation lui incombait toujours en sa qualité de maître de l'ouvrage. Il est constant, au vu d'un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 3 septembre 2010 que l'emplacement du parking transformé pour agrandir un jardin privatif a retrouvé sa destination première et qu'il a donc été remédié à la difficulté soulevée par la mairie dans son deuxième courrier du 1er février 1999. Le troisième courrier de la mairie en date du 18 février 2010 se réfère essentiellement aux réserves mentionnées dans son premier courrier du 23 avril 1991. Il y a lieu de constater, à l'instar des premiers juges, que la question de la non-conformité du parking n° 2 n'est pas un motif du refus de l'autorité municipale et que cette question, en réalité, est évoquée uniquement par les deux architectes dans une lettre du 9 novembre 2001 à l'attention du président du Tribunal de grande instance de Paris et une télécopie du 9 avril 2002 adressée à un avocat. En conséquence, la SCI ASNIERES GARE ne justifie d'aucun motif pouvant la décharger de son obligation d'obtenir le certificat de conformité et notamment pas d'une faute de la SCI ASNIERES LA LAUZIERE qui ferait obstacle à la délivrance de ce certificat. Notamment, elle ne démontre pas qu'il lui est impossible à ce jour de faire valoir utilement auprès de l'autorité municipale l'exécution des travaux de mise en conformité nécessaires. La SCI ASNIERES GARE doit être condamnée, en application des dispositions contractuelles liant les parties, à fournir à la SCI ASNIERES LA LAUZIERE le certificat de conformité exigible en application de la loi en vigueur au moment de la construction » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « l'acte authentique du 9 février 1989 signé par la SCI ASNIERES LA LAUZIERE et la SCI ASNIERES GARE (stipule) d'une part : - page 11 : « 2/ - certificat de conformité : le vendeur fera toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire (z) », et d'autre part : - page 13 : « 7/ qualité conférées au vendeur pour assurer l'exécution des travaux : conservation par le vendeur de sa qualité de maître de l'ouvrage. Le vendeur conservera malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, techniciens, ou hommes de l'art et vis-à-vis de tous organismes ou administrations, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers. En conséquence, le vendeur restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et jusqu'à l'obtention du certificat de conformité ». Il résulte de ces (stipulations) contractuelles que la SCI ASNIERES GARE a l'obligation d'obtenir dans les meilleurs délais le certificat de conformité. La SCI ASNIERES GARE n'est pas fondée à soutenir avoir perdu la qualité de maître de l'ouvrage au motif que la SCI ASNIERES LA LAUZIERE a déposé un permis de construire modificatif le 24 février 1995 pour la construction de l'escalier de secours, dès lors que ce permis, destiné à pallier la carence de la défenderesse qui avait de sa propre initiative supprimé l'escalier initialement prévu dans les plans, concernait uniquement la construction de cet escalier et n'a pas fait perdre à la SCI ASNIERES GARE sa qualité de maître de l'ouvrage. Il résulte des courriers de la mairie d'ASNIERES produits aux débats que la délivrance du certificat de conformité a été délivrée pour les motifs suivants : - suivant courrier du 23 avril 1991, pour des raisons relatives à la sécurité incendie, notamment « il existe un cul de sac de 30 m pour gagner la sortie », - suivant courrier du 1er février 1999 : « une place en surface a été supprimée sans autorisation d'urbanisme pour agrandir un jardin privatif », - suivant courrier du 18 février 2010 : « les réserves émises lors de la visite du 10 avril 1991 (ci-joint courrier du 23 avril 1991). A ce jour, ces dernières ne sont toujours pas levées ». Les débats établissent que : - suite au dépôt d'un permis de construire modificatif par la SCI ASNIERES LA LAUZIERE, le 24 février 1995, un escalier de secours a été réalisé, - un procès-verbal de constat d'huissier du 3 septembre 2001 établit que l'emplacement de parking transformé pour agrandir un jardin privatif a retrouvé sa destination première. Si la SCI ASNIERES LA LAUZIERE invoque une troisième cause de refus par la mairie d'ASNIERES z la non-conformité du parking n° 2 -, le Tribunal relève que, si ce problème est évoqué par les architectes dans leurs courriers du 9 novembre 2001 et du 8 avril 2002, la mairie d'ASNIERES n'en fait pas un motif de refus dans son courrier du 18 février 2010 lequel se réfère uniquement aux réserves d'avril 1991. Au vu de ce qui précède, la SCI ASNIERES GARE n'est pas fondée à invoquer une faute de la SCI ASNIERES LA LAUZIERE à l'origine de la non-délivrance du certificat de conformité ou la perte de sa qualité de maître de l'ouvrage » ;

1°) ALORS QUE la réception de l'immeuble, même avec réserves, puis la livraison à l'acquéreur du bien à l'origine vendu en l'état futur d'achèvement transfère à ce dernier, la qualité de seul maître de l'ouvrage ; que l'acte de vente du 9 février 1989 entre la SCI ASNIERES GARE et la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE précisait expressément que malgré la vente, la SCI ASNIERES GARE restait seule maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; que l'acte ne prévoyait nullement qu'elle conserverait la qualité de maître de l'ouvrage jusqu'à l'obtention du certificat de conformité ; qu'en affirmant que la SCI ASNIERES GARE restait maître de l'ouvrage en vertu du contrat de vente, après la réception des travaux jusqu'à l'obtention du certificat de conformité, la Cour d'appel a méconnu les termes du contrat de vente et violé l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE l'aveu ne peut porter sur un point de droit ; qu'un statut et une qualification juridiques ainsi que l'existence d'une obligation en découlant constituent des points de droit ; qu'en retenant que, le 28 décembre 1998 puis le 1er février 2010, la SCI ASNIERES GARE avait fait déposer de nouvelles demandes de délivrance de certificat de conformité, reconnaissant ainsi que cette obligation lui incombait toujours en sa qualité de maître de l'ouvrage, la Cour d'appel, qui a ainsi retenu un aveu portant sur un point de droit, a violé l'article 1356 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en affirmant que la SCI ASNIERES GARE ne justifiait d'aucun motif pouvant la décharger de son obligation d'obtenir le certificat de conformité sans rechercher, comme elle y était invitée, si la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE n'était pas responsable de l'absence de levée des réserves émises le 23 avril 1991 tandis qu'elle avait obtenu un permis de construire modificatif pour l'escalier de secours ainsi que la prise en charge du coût de cet escalier par la SCI ASNIERES GARE, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1601-3 et 1604 du Code civil ;

4°) ALORS QUE la SCI ASNIERES GARE faisait valoir qu'elle n'était pas en mesure d'agir aux fins d'obtention du certificat dans la mesure où la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE ne lui permettait pas même l'accès à l'immeuble et ne lui fournissait aucune information sur l'état de celui-ci ; qu'elle produisait à cette fin, pour la première fois en cause d'appel, une lettre que son conseil avait adressée le 21 novembre 2011, au conseil de la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE pour lui signifier son souhait de pouvoir examiner les points de non-conformité soulevés en 1991, toutes les personnes susceptibles d'avoir suivi la construction à l'époque ne faisant plus partie de la société gérante ; qu'elle faisait valoir qu'à ce courrier, aucune réponse n'avait été apportée ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen et de se prononcer sur cette pièce établissant que la SCI ASNIERES GARE ne pouvait matériellement exécuter l'obligation mise à sa charge, à raison de l'inertie opposée par le propriétaire, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE la SCI ASNIERES GARE faisait valoir que le régime du certificat de conformité a été supprimé par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 à compter du 1er octobre 2007 ; qu'en omettant de se prononcer sur les effets de cette suppression sur la situation de la SCI ASNIERES GARE à l'égard de la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI ASNIERES GARE à payer à la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE la somme de 10.000 euros en réparation de la perte en capital du parking n° 2, non-conforme, et celle de 15.000 euros en réparation de la perte locative de ce même parking ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « il ressort des courriers précités des 2 architectes que le parking n° 2 situé en sous-sol n'est pas conforme au plan, étant amputé d'1 mètre sur sa largeur par rapport au plan de référence du permis de construire ; ce désordre a pour origine l'empiètement du pignon d'une cloison sur l'allée centrale, avec un empiètement correspondant de cette allée sur la place de parking ; s'il était mentionné en page 8 du procès-verbal de réception du 24

septembre 1990, à savoir « parking n° 2 » et si certaines modifications ont été proposées par les architectes, rien n'indique qu'il a été remédié à la situation ; la SCI ASNIERES GARE, à cet égard, n'a pas satisfait à son obligation contractuelle de délivrance et elle doit donc en réparer les conséquences dommageables pour l'acquéreur de l'immeuble ; la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE réclame à la fois une indemnisation pour la perte en capital et pour la perte de loyer concernant cet emplacement de parking » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « il résulte des courriers des architectes du 9 novembre 2001 et du 8 avril 2002 que le parking n° 2 situé en sous-sol n'est pas conforme aux plans puisque réduit d'un mètre de largeur par rapport au plan de référence du permis de construire. Ce désordre était apparent à la réception des travaux puisque le procès-verbal de réception du 24 septembre 1990 mentionne en page huit une réserve concernant le parking n° 2. Il apparaît en conséquence que la défenderesse n'a pas satisfait à son obligation contractuelle de délivrance et doit en réparer les conséquences dommageables pour la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE » ;

ALORS QUE la prise de possession des lieux par l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement couvre, en l'absence de réserve, les défauts de conformité apparents ; que la SCI ASNIERES GARE faisait valoir que la non-conformité apparente affectant le parking n'avait pas donné lieu à émission de réserves dans le cadre de la réception-livraison entre la SCI ASNIERES GARE et la SCI ASNIERES LA LAUZIÈRE et qu'elle était prescrite pour n'avoir jamais été évoquée jusqu'à la sollicitation de Monsieur X... et de Monsieur Y... le 24 septembre 2001 par le juge de la mise en état ; qu'en omettant de répondre à ce moyen déterminant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à arrêt attaqué d'AVOIR limité la garantie due par les architectes à la SCI ASNIERES GARE à la non-conformité du parking n° 2.

Sans donner de motif à sa décision :

ALORS QUE la SCI ASNIERES GARE demandait la garantie des architectes tant pour la non-conformité du parking que pour les conséquences financières de l'absence de délivrance du certificat de conformité refusé par la mairie d'ASNIERES ; qu'en rejetant expressément dans son dispositif toutes les autres demandes de la SCI ASNIERES GARE et donc la demande de garantie pour l'absence de délivrance du certificat de conformité et en limitant la garantie des architectes au seul défaut de conformité du parking sans expliquer pourquoi elle limitait aussi la garantie des architectes, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.