CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 2 février 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 115 FS-D

Pourvoi n° C 20-22.944

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 FÉVRIER 2022

1°/ M. [F] [O],

2°/ Mme [E] [I], épouse [O],

domiciliés tous deux [Adresse 3],

3°/ Mme [S] [O], domiciliée [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° C 20-22.944 contre l'arrêt rendu le 24 septembre 2020 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Domenge, Pujol, Thuret, Alpini, Bucceri, Caflers, Sauvage, dont le siège est [Adresse 4],

2°/ à la société Arkéa banque entreprises et institutionnels, dont le siège est [Adresse 8],

3°/ à la société [C] architecte, dont le siège est [Adresse 5], représentée par M. [Z] [L] [C], domicilié [Adresse 5], pris en qualité de mandataire ad hoc,

4°/ à M. [M] [X], domicilié [Adresse 10], pris en qualité de liquidateur judiciaire de la société domaine de Nereides,

5°/ à M. [U] [K], domicilié [Adresse 6],

6°/ à Mme [T] [H], épouse [K], domiciliée [Adresse 9],

7°/ à M. [B] [P], domicilié [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de Me Occhipinti, avocat des consorts [O], de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat de la société Arkéa banque entreprises et institutionnels, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 décembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [F] [O], Mme [A] [I] épouse [O] et Mme [S] [O] (les consorts [O]) du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société [C] architecte, M. [X], M. [P], M. et Mme [K] et la société civile professionnelle Domenge-Pujol-Thuret-Alpini-Bucceri-Caflers-Sauvage (le notaire).

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 24 septembre 2020), en septembre 2010, les consorts [O] ont acquis de la société civile de construction-vente « Domaine des Néréides » (la société Domaine des Néréides) des biens immobiliers en l'état futur d'achèvement, le promoteur vendeur s'engageant à achever et livrer l'immeuble au plus tard le 31 décembre 2010.

3. Le 16 septembre 2010, la société Domaine des Néréides a souscrit une garantie d'achèvement auprès de la société Camefi banque, aux droits de laquelle vient la société Arkéa banque entreprises et institutionnels (la société Arkéa).

4. Le 27 décembre 2010, la société [C] architecte, maître d'oeuvre de l'opération, a établi une déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité au permis de construire.

5. La livraison n'étant pas intervenue à la date prévue, les acquéreurs ont obtenu en référé une mesure d'expertise judiciaire pour évaluer le coût des travaux d'achèvement et de reprise.

6. La société Domaine des Néréides ayant été mise en liquidation judiciaire en septembre 2013, les consorts [O] ont

effectué une déclaration de créance, puis ont assigné M. [X], pris en sa qualité de liquidateur judiciaire, les sociétés Arkéa et [C] architecte et le notaire en indemnisation de leur préjudice, comprenant notamment le coût des travaux d'achèvement et de réparation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. Les consorts [O] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande contre la société Arkéa, alors :

« 1°/ que la garantie d'achèvement d'un immeuble à construire prend fin à l'achèvement de celui-ci ; que, si cet achèvement peut découler de l'attestation de fin de travaux établie par un architecte, ce document auquel la loi ne donne pas de valeur probante exorbitante du droit commun ne peut pas servir à établir l'achèvement s'il est contraire à la réalité ; que la cour d'appel a constaté que la déclaration d'achèvement des travaux était fallacieuse et que les immeubles n'étaient pas achevés ; qu'en estimant néanmoins que la société Arkéa, garant d'achèvement, était libérée de ses obligations, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue respectivement de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 ;

2°/ que la garantie d'achèvement d'un immeuble à construire prend fin à l'achèvement de celui-ci ; qu'en se fondant par motifs adoptés sur le fait que le caractère fallacieux de la déclaration d'achèvement des travaux n'était pas décelable par la société Arkéa, élément indifférent pour la mise en oeuvre de la garantie qui ne dépend que de l'inachèvement objectif de la construction, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue respectivement de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007. »

Réponse de la Cour

8. Selon l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable en la cause, la garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble et cet achèvement résulte notamment de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

9. La cour d'appel a relevé que, le 27 décembre 2010, la société Domaine des Néréides avait adressé à la mairie d'[Localité 7] une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux signée par la société [C] architecte.

10. Elle a exactement déduit, de ces seuls motifs, que cette déclaration avait valablement libéré la société Arkéa de sa garantie.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [F] [O], Mme [A] [I], épouse [O] et Mme [S] [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux février deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour les consorts [O]

M. et Mmes [O] reprochent à l'arrêt attaqué de les AVOIR déboutés de leurs demandes présentées à l'encontre de la société Arkea Banque Entreprises et Institutionnels ;

1°) - ALORS QUE la garantie d'achèvement d'un immeuble à construire prend fin à l'achèvement de celui-ci ; que, si cet achèvement peut découler de l'attestation de fin de travaux établie par un architecte, ce document auquel la loi ne donne pas de valeur probante exorbitante du droit commun ne peut pas servir à établir l'achèvement s'il est contraire à la réalité ; que la cour d'appel a constaté que la déclaration d'achèvement des travaux était fallacieuse et que les immeubles n'étaient pas achevés ; qu'en estimant néanmoins que la société Arkea, garant d'achèvement, était libérée de ses obligations, la cour d'appel a violé les articles L 261-11 et R 261-24 d code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue respectivement de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 ;

2°) - ALORS QUE la garantie d'achèvement d'un immeuble à construire prend fin à l'achèvement de celui-ci ; qu'en se fondant par motifs adoptés sur le fait que le caractère fallacieux de la déclaration d'achèvement des travaux n'était pas décelable par la société Arkea, élément indifférent pour la mise en oeuvre de la garantie qui ne dépend que de l'inachèvement objectif de la construction, la cour d'appel a violé les articles L 261-11 et R 261-24 d code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue respectivement de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.