



CAA de NANCY, 2eme chambre - formation a 3, 17/06/2021, 20NC02838, Inédit au recueil Lebon

CAA de NANCY - 2eme chambre - formation a 3

Lecture du jeudi 17 juin 2021

N° 20NC02838

Inédit au recueil Lebon

Président
M. MARTINEZ

Rapporteur public
Mme HAUDIER

Rapporteur
Mme Laurence STENGER

Avocat(s)
BENOIT

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

M. et Mme CE... et autres ont demandé au tribunal administratif de Nancy d'annuler les titres de recette, lettres de relance et mises en demeure émis à leur encontre par la commune de Cutry pour le recouvrement des frais de démolition d'immeubles compris dans un ensemble de bâtiments ayant fait l'objet d'une procédure de péril.

Par un jugement n° 1602544 du 4 juillet 2017, le tribunal administratif de Nancy a rejeté ces demandes.

Par un arrêt n° 17NC02051-17NC02052 du 16 octobre 2018, la cour administrative d'appel de Nancy a, d'une part, rejeté la requête n° 17NC02051 de M. et Mme CE... et autres et, d'autre part, prononcé le non-lieu à statuer sur les conclusions de la requête n° 17NC02052 tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution dudit jugement.

Par une décision du 28 septembre 2020, le Conseil d'Etat statuant au contentieux a, saisi d'un pourvoi présenté pour M. et Mme CE... et autres, annulé l'arrêt de la cour administrative d'appel de Nancy du 16 octobre 2018 en tant qu'il a rejeté l'appel et a renvoyé l'affaire devant la même cour.

Procédure devant la cour :

Par une requête enregistrée sous le n° 17NC02051 le 11 août 2017 et deux mémoires, enregistrés sous le n° 20NC02838 le 10 février et le 19 mai 2021, soit postérieurement à la décision du Conseil d'Etat, M. CD... CE..., Mme CY... CX... épouse CE..., M. AQ... AB..., Mme AT... BC..., M. G... BZ..., M. AZ... AC..., M. CL... AE..., Mme CF... BB..., M. CL... BF..., Mme DF... BN..., Mme CJ... L..., M. CZ... AH..., Mme CY... H..., M. AR... M..., M. BL... Z..., Mme AP... AJ..., M. D... AK..., Mme CW... BJ..., M. BR... B..., Mme BD... A..., M. X... AM..., Mme AI... BP..., M. K... CT..., Mme DE... CB..., M. BX... AN..., Mme AF... DG..., M. CR... AO..., Mme U... AV..., M. E... CU..., Mme BW... CH..., M. BV... CI..., Mme AI... BI..., Mme CQ... O..., M. BH... P..., Mme BM... N..., M. AG... AS..., M. BS... Q..., Mme BU... DA..., M. AW... R..., Mme I... BT..., M. CN... CV..., Mme CK... BE..., Mme AX... AU..., Mme CC... F..., M. CS... DC..., Mme DB... CG..., M. AL... DD..., Mme CA... Y..., la SCI " Prince ", M. C... V..., Mme BD... BO..., M. BA... AY..., Mme S... AD..., M. BK... CO..., Mme CQ... BG... et M. CD... CP..., représentés par Me AA..., doivent être regardés comme demandant à la cour, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler le jugement n° 1602544 du 4 juillet 2017 du tribunal administratif de Nancy ;

2°) d'annuler les titres de recette exécutoires émis à leur encontre par la commune de Cutry ;

3°) de les décharger de l'obligation de payer résultant des titres de poursuite émis à leur encontre par la commune de Cutry ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Cutry la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- les titres exécutoires comportent une erreur dans la dénomination de la législation à appliquer en cas de recours et que cette erreur méconnaît le droit à un recours effectif ;
- ces titres ne sont pas signés et il y a donc lieu d'enjoindre à la commune de Cutry de produire les bordereaux permettant de vérifier l'existence de la signature de l'émetteur ;
- le tribunal administratif n'était pas compétent pour statuer sur la question relative au droit de propriété des biens immobiliers en cause et aurait dû adresser à cet effet une question préjudicielle à la juridiction judiciaire ;
- les requérants ne pouvaient être regardés comme les propriétaires des biens immobiliers en cause, dès lors que la vente en l'état futur d'achèvement ne confère à l'acquéreur aucun pouvoir de fait sur l'immeuble jusqu'à sa délivrance par le vendeur, que la loi confère au contraire au vendeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage normalement attachés à la qualité de propriétaire et que ce dernier doit ainsi assumer seul les risques sur les biens tant que ces derniers n'ont pas été livrés ;
- ils ne peuvent ainsi être tenus ni pour responsables du défaut d'exécution des travaux de sécurisation du chantier, ni pour débiteurs des frais de

démolition avancés par la commune ;

- les titres exécutoires comportent des erreurs dans le montant des frais calculés pour chacun des acquéreurs, dès lors qu'ils ne tiennent pas compte du degré d'avancement distinct dans la construction de chacun des biens des appelants ;
- les titres de recettes en litige, émis par la commune de Cutry, ainsi que le jugement attaqué, sont dépourvus de base légale dès lors que les requérants sont réputés n'avoir jamais été propriétaires des biens ayant fait l'objet de l'arrêté de péril en litige en vertu du jugement du 10 juillet 2019 par lequel le tribunal de grande instance de Paris a prononcé la résolution rétroactive des ventes en l'état futur d'achèvement qu'ils ont conclu avec la SARL Groupe Richard, compte tenu de l'absence de livraison des travaux ; faute d'être visé dans les déclarations d'appels et conclusions d'appel incident, ce chef de dispositif est devenu définitif ; c'est à tort que la cour administrative d'appel a refusé de surseoir à statuer dans l'attente de la résolution de ces ventes par la juridiction judiciaire ;
- ils ne peuvent pas être qualifiés de propriétaires au sens de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la réception des travaux, qui conditionne le transfert des obligations de réparation ou de démolition incombant aux propriétaires, n'est jamais intervenue et qu'elle incombait à la SARL Groupe Richard, seule titulaire des pouvoirs du maître de l'ouvrage ;
- aucune réception expresse ou judiciaire des travaux n'a été prononcée entre la SARL Groupe Richard et les propriétaires en application de l'article 1792-6 du code civil ;
- aucune réception tacite des travaux n'a pu être prononcée dès lors que d'une part, la SARL Groupe Richard a expressément revendiqué sa qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des acquéreurs par courriel du 18 juillet 2008, soit un mois avant la cessation des paiements de la société et que d'autre part, les immeubles en litige n'étaient pas en état de faire l'objet d'une réception par les requérants comme en attestent de nombreux documents, tels que le procès-verbal de constat du 18 janvier 2012 et les rapports d'expertise judiciaire du 1er octobre 2013.

Par un mémoire en défense enregistré le 25 mai 2018, et un mémoire enregistré le 12 mai 2021, la commune de Cutry, représentée par Me W..., conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge solidaire des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- les moyens tirés de l'illégalité externe des titres contestés sont irrecevables ;
- le moyen tiré de l'erreur matérielle commise est inopérant ;
- les titres exécutoires sont dématérialisés et signés électroniquement ;
- la question préjudicielle est inutile dès lors que les dispositions de l'article 1601-3 du code civil sont claires et ne souffrent d'aucune interprétation ;
- les frais ont été calculés au plus juste pour chaque propriétaire ;
- les requérants ne sauraient soutenir que la résolution des ventes prononcée par le tribunal de grande instance de Paris dans son jugement du 10 juillet 2019 présente un caractère rétroactif ; à la date d'émission des titres exécutoires en litige, les requérants, propriétaires des constructions édifiées au terme du jugement rendu, étaient débiteurs de l'obligation de payer les frais de démolition engagés par la commune ;
- il n'appartient pas à la juridiction administrative de se prononcer sur la date de réception tacite des travaux effectués.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme BQ...,
- les conclusions de Mme Haudier, rapporteure publique,
- et les observations de Me W..., représentant la commune de Cutry.

Considérant ce qui suit :

1. M. et Mme CE... et les autres requérants ont conclu avec le groupe Richard des contrats de vente en l'état futur d'achèvement portant sur des lots compris dans un ensemble immobilier, situé sur le territoire de la commune de Cutry, dans la perspective de la construction de deux ensembles immobiliers distincts les " Villas d'Ambre " comprenant trente maisons d'habitation individuelles et les " Terrasses de Jade " composé de deux immeubles collectifs de dix-sept logements et quarante-cinq boxes de stationnement. La construction a été interrompue en mars 2008 en raison des difficultés financières du promoteur, placé en liquidation judiciaire le 1er avril 2010 par jugement du tribunal de commerce de Brie. En janvier 2012, un expert désigné à la demande du maire de Cutry a constaté que les immeubles inachevés présentaient un péril. Aussi le maire a-t-il, par des arrêtés de péril du 18 juin 2013, mis en demeure chacun des requérants, acquéreurs des biens litigieux, de procéder à la démolition de leurs immeubles respectifs dans un délai de quarante-cinq jours. Les requérants n'ayant pas réalisé ces travaux dans les délais impartis, le maire de Cutry y a fait procéder d'office et a ensuite émis à leur rencontre, entre le 9 et le 17 juin 2016, des avis de sommes à payer, valant titres exécutoires, en vue du recouvrement des frais de démolition avancés par la commune. M. et Mme CE... et autres ont relevé appel du jugement du 4 juillet 2017 par lequel le tribunal administratif de Nancy a rejeté leur demande tendant à l'annulation des titres de recette, lettres de relance et mises en demeure émis pour le recouvrement de ces frais de démolition. Par une seconde requête, ils ont également demandé à la cour qu'il soit sursis à l'exécution de ce jugement. Par un arrêt du 16 octobre 2018, la cour administrative d'appel de Nancy a d'une part, rejeté leur demande tendant à l'annulation des titres de recette, lettres de relance et mises en demeure émis pour le recouvrement des frais de démolition et d'autre part, a prononcé le non-lieu à statuer sur les conclusions de la requête tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution du jugement du tribunal administratif de Nancy. Sur pourvoi de M. et Mme CE... et autres, le Conseil d'Etat statuant au contentieux a annulé cet arrêt par décision du 28 septembre 2020 en tant qu'il a rejeté l'appel et a renvoyé l'affaire devant la même cour.

Sur le désistement de M. et Mme T... :

2. M. et Mme T..., qui indiquent dans le mémoire enregistré le 10 février 2021 qu'ils ne souhaitent pas poursuivre l'instance, doivent être regardés comme se désistant de leur requête. Ce désistement est pur et simple. Rien ne s'oppose à ce qu'il en soit donné acte.

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense par la commune de Cutry devant le tribunal administratif de Nancy :

3. Dans ses mémoires en défense, enregistrés les 3 octobre et 15 décembre 2016 au greffe du tribunal administratif de Nancy, la commune de Cutry

soutient que, faute de produire les statuts de l'association Adijapo regroupant les requérants, la requête de première instance présentée par M. CE... et autres est irrecevable. Toutefois, il résulte de l'instruction que dans son mémoire du 12 décembre 2016, les requérants ont produit lesdits statuts de l'association précitée dont il ressort que son président, M. CD... CE..., " a qualité pour ester et représenter l'association en justice ". Par suite, cette fin de non-recevoir ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions dirigées contre les titres exécutoires et les actes de poursuites subséquents :

4. D'une part, aux termes de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce : " I. - Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, (...), en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus. Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables. (...) III. - Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. (...) IV. - Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. (...) Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. (...) ".

5. D'autre part, aux termes de l'article 1601-3 du code civil : " La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ". Aux termes de l'article 1792-6 du même code : " la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ".

6. Si elles prévoient que l'acquéreur d'un bien vendu en vertu d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement devient immédiatement propriétaire du terrain et des constructions existantes et propriétaire des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur construction, les dispositions précitées ne peuvent avoir pour effet de lui transférer, avant la date de réception des travaux, les obligations de réparation ou de démolition incombant à la personne propriétaire d'un immeuble menaçant ruine, pour l'application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que, jusqu'à cette date, il ne dispose pas des pouvoirs de maître de l'ouvrage.

7. Il est en l'espèce constant qu'aucune réception expresse ou judiciaire des travaux n'a été prononcée, en application de l'article 1792-6 du code civil, entre la SARL Groupe Richard et les requérants, acquéreurs des biens en litige en vertu de contrats de vente en l'état futur d'achèvement. Par ailleurs, il résulte de l'instruction, notamment du procès-verbal de constat du 18 janvier 2012, établi à la demande de la commune de Cutry et des rapports d'expertise judiciaire du 1er octobre 2013, que les constructions des deux ensembles immobiliers les " Villas d'Ambre " et les " Terrasses de Jade " étaient inachevées, partiellement inondées et atteintes de multiples contrefaçons les rendant impropres à l'habitation, ce qui faisait obstacle à une réception définitive tacite des travaux par les requérants. Il n'est en outre pas contesté que le mandataire liquidateur de la SARL Groupe Richard a lui-même attesté, dans une lettre du 9 février 2021, qu'aucune réception des travaux n'est intervenue entre le groupe et les requérants. Dans ces conditions, ces derniers sont fondés à soutenir qu'en l'absence de réception des travaux, les obligations de réparation ou de démolition incombant à la personne propriétaire d'un immeuble menaçant ruine, pour l'application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, ne leur avaient pas été transférées dès lors qu'ils ne disposaient pas des pouvoirs de maîtrise de l'ouvrage.

8. Il résulte de tout ce qui précède, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, que M. et Mme CE... et autres sont fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nancy a rejeté leur demande tendant à l'annulation des titres de recette, lettres de relance et mises en demeure émis à leur encontre pour le recouvrement des frais de démolition des immeubles concernés par la procédure de péril.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

9. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Cutry le versement de la somme de 1 500 euros aux requérants sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Par ailleurs, il résulte de ce qui a été dit plus haut que les conclusions présentées sur ce fondement par la commune de Cutry, qui est la partie perdante dans la présente instance, ne peuvent qu'être rejetées.

DECIDE :

Article 1er : Il est donné acte du désistement d'instance de M. J... T... et Mme CM... BY... épouse T...

Article 2 : Le jugement du tribunal administratif de Nancy du 4 juillet 2017 est annulé.

Article 3 : Les titres de recette exécutoires émis à l'encontre de M. et Mme CE... et autres par la commune de Cutry pour le recouvrement des frais de démolition des immeubles concernés par la procédure de péril sont annulés et les requérants sont déchargés des sommes mises à leur charge.

Article 4 : M. CD... CE... et autres sont déchargés de l'obligation de payer résultant des actes de poursuite émis à leur encontre par la commune de Cutry.

Article 5 : La commune de Cutry versera solidairement une somme de 1 500 euros aux requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et ses conclusions d'appel présentées sur le même fondement sont rejetées.

Article 6 : Le présent arrêt sera notifié à M. CD... CE..., Mme CY... CX... épouse CE..., M. AQ... AB..., Mme AT... BC..., M. G... BZ..., M. AZ... AC..., M. CL... AE..., Mme CF... BB..., M. CL... BF..., Mme DF... BN..., Mme CJ... L..., M. CZ... AH..., Mme CY... H..., M. AR... M..., M. BL... Z..., Mme AP... AJ..., M. D... AK..., Mme CW... BJ..., M. BR... B..., Mme BD... A..., M. X... AM..., Mme AI... BP..., M. K... CT..., Mme DE... CB..., M. BX... AN..., Mme AF... DG..., M. CR... AO..., Mme U... AV..., M. E... CU..., Mme BW... CH..., M. BV... CI..., Mme AI... BI..., Mme CQ... O..., M. BH... P..., Mme BM... N..., M. AG... AS..., M. BS... Q..., Mme BU... DA..., M. AW... R..., Mme I... BT..., M. CN... CV..., Mme CK... BE..., Mme AX... AU..., Mme CC... F..., M. CS... DC..., Mme DB... CG..., M. AL... DD..., Mme CA... Y..., la SCI " Prince ", M. C... V..., Mme BD...

BO..., M. BA... AY..., Mme S... AD..., M. BK... CO..., Mme CQ... BG..., M. CD... CP..., au directeur départemental des finances publiques de Meurthe-et-Moselle et à la commune de Cutry.

N° 20NC02838 2

Analyse

▼ Abstrats

39-04-02-03 Marchés et contrats administratifs. Fin des contrats. Résiliation. Droit à indemnité.

54-06-07-01-02 Procédure. Jugements. Exécution des jugements. Astreinte. Rejet au fond.