

République Française
Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 18/05/2015

N° de MINUTE : 286/2015
N° RG : 13/02686

Jugement (N° 10/00626)
rendu le 26 Février 2013
par le Tribunal de Grande Instance de BÉTHUNE

REF : MZ/AMD

APPELANTES

COMMUNE DE BÉTHUNE
Hôtel de Ville - Place du 4 Septembre
BP 711
62407 BÉTHUNE CEDEX

Représentée par Maître Bernard FRANCHI, membre de la SCP DELEFORGE
FRANCHI, avocat au barreau de DOUAI
Assistée de Maître Jean Marc PEYRICAL, avocat au barreau de PARIS

SCA FINANCIERE SOFIC venant aux droits de la SA SOFADOC
ayant son siège social DOM LA FORESTIERE
77115 SIVRY COURTRY

Représentée par Maître Eric LAFORCE, membre de la SELARL Eric LAFORCE,
avocat au barreau de DOUAI
Assistée de Maître Nicolas GARBAN, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉE

SCI FONCIERE BÉTHUNE
ayant son siège social 4 rue des Colonnes
75002 PARIS

Représentée par Maître Sylvie REGNIER, avocat au barreau de DOUAI
Assistée de Maître François-Xavier TESTU, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ

Maurice ZAVARO, Président de chambre
Dominique DUPERRIER, Conseillère
Bruno POUPET, Conseiller

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Delphine VERHAEGHE

DÉBATS à l'audience publique du 16 Février 2015 après rapport oral de l'affaire par Maurice ZAVARO

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 18 Mai 2015 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Maurice ZAVARO, Président, et Delphine VERHAEGHE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 14 janvier 2015

Par acte sous seing privé du 7 octobre 2003, la commune de Béthune s'est engagée à vendre à la SOFADOC, qui s'est engagée à l'acquérir, un ensemble immobilier situé dans une zone d'aménagement concerté, pour un prix de 4 600 000 € sous diverses conditions suspensives, dont la "démolition du bâtiment HLM avenue du maréchal Lyautey et implantation d'un parking supplémentaire de 200 places."

L'acte authentique de vente a été reçu par maître Evrard les 15 et 16 mai 2007. L'acquéreur a payé comptant le prix de 3 600 000 € et s'est obligé à payer le solde de 1 000 000 € dès la constatation de l'achèvement du parking, au plus tard le 31 décembre 2007.

Cet immeuble a été vendu par la SOFADOC à la SCI Foncière Béthune en l'état futur de rénovation, moyennant un prix de base de 8 300 000 €, suivant acte du 16 mai 2007.

Le parking n'a pas été livré. Soutenant que la commune de Béthune avait engagé sa responsabilité, la SCI Foncière de Béthune saisissait le **tribunal de grande instance de Béthune** qui, par **jugement du 26 février 2013** condamnait la ville à payer :

- A la SOFADOC, 59 800 € en réparation de son préjudice matériel et 358 800 € en réparation de son préjudice moral plus 10 000 € au titre des frais irrépétibles ;
- A la SCI Foncière de Béthune, 7 482 016,58 € plus 15 000 € au titre des frais irrépétibles.

*

La **commune de Béthune** invoque un défaut de motivation du jugement et un manquement des juges au devoir d'impartialité. Elle conclut au rejet des prétentions de la SOFADOC ainsi que de la SCI Foncière de Béthune. Elle souligne que la condition suspensive mentionnée dans l'acte initial a été abandonnée. Elle fait valoir qu'une

collectivité territoriale ne peut contracter l'engagement de réaliser un équipement public au bénéfice d'une personne privée. Elle affirme enfin n'avoir renoncé à l'édification du parking que par le fait d'une force majeure. Elle considère par ailleurs que la SOFADOC a commis une faute ayant causé son propre préjudice. A titre subsidiaire elle conclut à la nullité du contrat et sollicite, en toute hypothèse, 30 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La **société SOFIC**, venant aux droits de la SOFADOC, conclut à la confirmation du jugement déféré sauf à solliciter 1 732 606,20 € en réparation de son préjudice matériel et 20 000 € en réparation du préjudice causé par une procédure abusive. Elle demande par ailleurs 12 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

La **SCI Foncière de Béthune** conclut également à la confirmation du jugement déféré sauf à solliciter 11 395 092 € en réparation du préjudice qu'elle a subi. Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande tendant à l'annulation du contrat, présentée pour la première fois en appel et sollicite 20 000 € au titre des frais irrépétibles.

SUR CE

Sur la motivation et l'impartialité :

Le jugement critiqué comporte trois pages de motifs pour lesquels il retient la responsabilité de la commune et écarte les arguments que celle-ci oppose aux prétentions adverses. Sa démonstration est compréhensible et rigoureuse. L'argumentation de la commune est mentionnée et réfutée sur un ton qui, s'il reflète le peu de conviction qu'elle suscite, ne permet pas de soupçonner que l'opinion des juges s'est forgée en dehors de leur examen. Le jugement est donc motivé et rien, sinon la morosité provoquée par une condamnation, n'autorise l'appelant à mettre en doute l'impartialité du tribunal.

Sur les engagements contractuels de la ville de Béthune :

Le compromis de vente du 7 octobre 2003 prévoit, au titre des conditions suspensives édictées au profit de l'acquéreur, notamment, "*Démolition du bâtiment HLM avenue du maréchal Lyautey et implantation d'un parking supplémentaire de 200 places.*"

L'acte authentique des 15 et 16 mai 2007 stipule, au chapitre Prix : "*La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal hors taxe, de 4 600 000 €. Sur ce prix l'acquéreur a payé comptant (...) 3 600 000 € (...) Quant au solde, soit la somme de 1 000 000 €, l'acquéreur s'oblige à le payer (...) dès la constatation de l'achèvement du parking de 200 places après démolition de la barre HLM Pas de Calais habitat, sise avenue du maréchal Lyautey, et ce au plus tard le 31 décembre 2007 (...) Lesquels travaux demeureront à la charge exclusive du vendeur qui s'y oblige expressément*".

C'est à juste titre que le jugement déféré a retenu que cette clause était dépourvue de toute ambiguïté et formalisait l'engagement de la commune non seulement de prendre les travaux d'aménagement d'un parking à sa charge, mais également de les réaliser.

La commune soutient que cet engagement serait contraire aux règles qui président à la réalisation d'équipements collectifs par une collectivité territoriale dès lors qu'il ne serait envisagé qu'au profit exclusif d'une société privée.

Il s'agissait toutefois de créer un parking public à proximité immédiat du centre commercial en projet et non un parking exclusivement dédié à celui-ci. On ne peut préjuger du manque d'intérêt collectif d'un tel équipement, sauf à permettre à la commune de se prévaloir du manquement qu'elle aurait elle-même commis en prenant un tel engagement. Au contraire, dès lors que la perspective de construction d'un centre commercial induisait une augmentation du besoin de stationnement dans le secteur, une extension du nombre des places de parking paraissait naturelle et légitime.

Certes, si une personne publique intervient dans un secteur économique, elle ne peut le faire que dans le respect de la liberté du commerce et de l'industrie ainsi que de la concurrence. Mais on ne peut déduire de la situation soumise au juge que la réalisation d'un équipement collectif dans le contexte décrit ci-avant, caractérise une immixtion fautive de la commune dans une activité économique et, à tout le moins, ne démontre-t-elle pas que son intervention aurait été de nature à fausser le libre jeu de la concurrence.

La ville de Béthune soutient encore que la convention serait nulle en toute hypothèse pour renfermer une obligation impossible ou dépendant entièrement de la seule volonté d'un tiers, en l'espèce l'organisme HLM.

Toutefois, si la destruction de la barre d'immeuble supposait le relogement de ses habitants et était soumise entièrement au bon vouloir de l'organisme en cause, celui-ci s'était engagé à céder le terrain à la ville après démolition, par délibération de son conseil d'administration du 11 mai 2007, ce dont l'acquéreur pouvait déduire que le relogement des habitants était assuré. Quoi qu'il en soit, l'impossibilité d'assurer la livraison du parking dans un délai raisonnable n'est nullement démontrée. Il découle encore de ce fait que la volonté du tiers en cause était acquise.

Dès lors ces objections sont sans portée et la cause de l'obligation n'est pas illicite, rien n'interdisant à la commune, qui avait décidé de favoriser la relance de l'activité économique dans un quartier constitué en zone d'aménagement concerté, ce qui constitue un intérêt public local, de souscrire auprès d'une personne privée un engagement évidemment voué à profiter à celle-ci, mais pas exclusivement.

En outre, si la décision de création d'une zone d'aménagement concerté ne crée pas un droit acquis au profit d'une société chargée de son aménagement, le fait pour une commune de ne pas tenir un engagement pris dans le cadre d'un contrat privé de vente oblige celle-ci à réparer le préjudice causé par un manquement à l'obligation qu'elle s'est elle-même imposé en contrepartie du prix fixé.

Par ailleurs, à supposer que la cause de ce manquement soit le refus de la société HLM, propriétaire du terrain supportant l'assiette du parking objet de l'engagement de la commune, d'en transférer la propriété, un tel événement ne saurait être considéré comme constituant un cas de force majeure dès lors qu'il n'est pas imprévisible.

Enfin, la ville de Béthune soutient que l'acquéreur et le sous acquéreur ont chacun commis une faute ayant concouru à la réalisation de leur propre préjudice, le premier en renonçant au bénéfice de la stipulation de l'acte sous seing privé qui érigeait en condition suspensive la réalisation d'un parking supplémentaire de 200 places sur le site de l'immeuble HLM de l'avenue du maréchal Lyautey et le second en acquérant l'immeuble sans garantie quant à la réalisation du parking convenu.

En ce qui concerne ce second argument, la commune ne peut soutenir que le sous acquéreur n'avait aucune garantie quant à la livraison du parking alors même qu'elle s'y était engagée envers son propre acquéreur, sauf à laisser entendre que les engagements de la ville seraient sans valeur.

En ce qui concerne le premier argument, il convient de souligner que l'acte sous seing privé a été signé le 7 octobre 2003 et l'acte authentique les 15 et 16 mai 2007. Or la situation a considérablement évolué dans ce délai puisque par un premier avenant dont l'exemplaire communiqué n'est pas daté mais qui est joint à un courrier de transmission du notaire à la SOFADOC du 1^{er} septembre 2004, les parties sont convenues d'augmenter la superficie du terrain vendu de celle du parking complémentaire, c'est à dire de l'assiette de l'ensemble HLM dont la destruction était annoncée. Cette transaction rendait la condition suspensive inopérante. Le fait qu'elle ne soit plus d'actualité en 2007 imposait d'autres stipulations. La reprise d'une condition suspensive était certes envisageable, mais elle était remplacée par l'engagement de la commune de réaliser l'équipement dans un délai sans doute indéterminé mais que les clauses relatives aux prix permettent d'estimer à six mois dans l'esprit des parties. On ne peut considérer l'acceptation de cette formule comme une imprudence de la part de l'acquéreur, sauf à postuler que la ville de Béthune était de mauvaise foi, ce que nul ne peut se permettre et surtout pas elle-même.

Il découle de ce qui précède que la ville a manqué à l'obligation de faire qu'elle a consentie à l'acquéreur. Il convient toutefois de préciser que cette obligation ne porte que sur la livraison d'un parking public édifié sur un terrain attenant aux parcelles cédées. La SOFIC, après avoir énoncé ce fait comme constant (page 6 de ses écritures) laisse entendre qu'il pourrait en être autrement (pages 19 et 20) en envisageant des hypothèses comme la conclusion d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction, d'une délégation de service public, d'un contrat de partenariat voire d'un déclassement du domaine public ... Toutes ces éventualités sont purement hypothétiques et n'engagent pas la commune.

Sur le préjudice et le lien de causalité :

La SOFIC demande réparation d'un préjudice global de 1 732 606,20 € TTC, outre le préjudice moral justement réparé par le tribunal, mais mentionne dans ses motifs :

- 1 485 543 € HT au titre des frais techniques exposés en pure perte : frais notariés, commission d'agent immobilier, frais de démolition, indemnité d'éviction des occupants, frais d'architectes, de géomètres, d'assurance des immeubles ... ;
- 1 443 838,50 € HT au titre du manque à gagner sur l'opération de promotion immobilière, égal à la capitalisation au taux annuel de 8%, de la différence existant entre le montant des loyers commerciaux et 664 000 €, la somme demandée étant qualifiée dans l'acte de vente conclu entre la SOFADOC et la SCI Foncière de Béthune, de "complément de prix éventuel" ;
- 358 000 € au titre du préjudice moral.

La SCI Foncière de Béthune expose avoir subi un préjudice de 9 975 453 €, soit :

- 8 065 630 € au titre des pertes subies ;
- 1 909 823 € au titre des gains manqués.

Mais elle sollicite 11 395 000,092 € en invoquant une autre méthode de calcul de son préjudice et une offre d'achat reçue le 29 mai 2006 pour 14 millions d'euros, la somme réclamée résultant de la moyenne de ces trois méthodes.

* Les pertes subies, les frais financiers et le manque à gagner

Les demandes de ces divers chefs reposent entièrement sur l'affirmation suivant laquelle le projet de rénovation de l'ensemble acquis était impossible à réaliser du fait du manquement de la commune à son obligation de livrer un parking public.

Cette affirmation n'est pas démontrée.

La SOFIC souligne que le parking était inclus dans le permis de construire délivré par la ville le 27 octobre 2006 et paraît en déduire que celle-ci s'était ainsi engagée. Toutefois ce permis était à l'évidence obsolète dans la mesure où les parties avaient modifié les termes de leurs accords en remettant en cause l'avenant n°1 prévoyant la cession de l'assiette du parking à l'acquéreur, de sorte qu'il ne pouvait plus s'agir que d'un parking public, non concerné par le permis de construire qui devait, en toute hypothèse, être à nouveau sollicité.

Elle affirme qu'en tout état de cause, le parking prévu à l'acte authentique était essentiel à l'économie globale du projet et qu'il était inimaginable, tant du point de vue de la sécurité que d'un point de vue commercial que la galerie commerciale projetée puisse être viabilisée par les places de stationnement d'établissements tiers situés de l'autre côté d'une route très fréquentée.

La SCI Foncière de Béthune ajoute que le projet avait été soumis à la commission départementale d'équipement commercial (CDEC) avec 245 places de parking dont les 200 promises par la commune et laisse entendre que sans cet équipement cette dernière l'aurait rejeté. Elle souligne dans le même sens que le plan local d'urbanisme de la ville de Béthune exige aujourd'hui que les établissements commerciaux disposent d'une surface affectée au stationnement au moins égale à 80% de la surface hors d'oeuvre nette (SHON)

Toutefois la SHON ne concerne que l'assiette du projet, c'est à dire un terrain sur lequel le constructeur a des droits et non un équipement public, de sorte que s'il était vrai qu'un permis de construire ne pourrait être délivré compte tenu des règles d'urbanisme qui s'imposent à tous ou que la CDEC (aujourd'hui CDAC) ne délivrerait pas son autorisation faute de places de stationnement expressément dédiées, cela ne relèverait pas de la faute de la commune qui ne s'est engagée à réaliser qu'un équipement public.

Par ailleurs les intimés, qui n'ont pas sollicité la résolution de la vente malgré la méconnaissance par la commune d'une de ses obligations contractuelles, n'établissent pas que le projet de construction d'un centre commercial était impossible en s'en tenant aux seules possibilités des quelques 8900 m² vendus, notamment par la mise en oeuvre d'un parking souterrain.

La SOFIC écarte cette possibilité en soulignant qu'il ne s'agissait pas d'une prescription imposée par la ville dans le permis de construire qu'elle a elle-même délivré, mais cet argument est sans portée dans la mesure où ce permis se fondait sur une hypothèse non réalisée de cession du terrain constituant l'assiette du parking projeté. Quant à la SCI Foncière de Béthune, elle ne mentionne cette éventualité que pour évoquer "son coût extrêmement élevé et souvent dissuasif" en soulignant le fait que l'établissement Auchan situé à proximité immédiate a été contraint de réaliser des parkings en superstructure.

La construction d'un parking en sous sol constitue aujourd'hui une solution courante aux problèmes de stationnement au centre des villes et les intimés ne démontrent, ni même n'invoquent, aucune impossibilité matérielle de réaliser un tel équipement.

Une construction de ce type est certes coûteuse, mais il n'est pas démontré que ce coût serait exorbitant, surtout si l'on considère que le budget consacré à la part construction de ce projet pouvait être augmenté de 1 million d'euros dès lors que la commune ne tenait pas son engagement relatif à l'édification d'un parking public et que cette somme était retirée du budget achat.

Dès lors le lien de causalité entre le manquement de la ville de Béthune à son obligation contractuelle et le préjudice allégué qui résulte entièrement de l'absence de réalisation du projet, n'est pas établi, étant observé que le préjudice financier découlant du surcoût induit par l'aménagement de places de stationnement sur l'assiette du projet immobilier n'est pas invoqué, ni chiffré.

Il convient en conséquence de débouter la SOFIC et la SCI Foncière de Béthune de leurs demandes en réparation de ces préjudices.

* Le préjudice lié aux frais engagés pour le permis de construire de 2006 :

Celui-ci ne découle pas davantage du fait de la commune puisque ce permis a été délivré au vu d'une situation qui a changé au regard des stipulations de l'acte de vente que les parties ont signé, les seuls faits reprochables à la commune étant des manquements aux obligations contenues dans ce dernier acte.

Quant aux dispositions prises dans la perspective de la réalisation du projet, leur coût ne saurait davantage être jugé comme trouvant sa cause dans le manquement de la commune à ses engagements dès lors qu'il n'est pas établi que ce fait soit déterminant dans la décision de ne pas poursuivre.

* Le préjudice moral

Il existe en revanche un indéniable préjudice moral causé par l'engagement non tenu de la commune, que le tribunal a justement apprécié.

Sur les autres demandes :

Il découle de ce qui précède que la procédure engagée par la ville de Béthune n'est pas abusive. La demande de ce chef sera donc rejetée.

Même si les prétentions de la SCI Foncière de Béthune sont rejetées, le manquement de la ville à ses obligations contractuelles justifiait l'action entreprise de sorte que les dépens incomberont à celle-ci qui sera également condamnée à indemniser les frais irrépétibles exposés par les intimés.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a condamné la commune de Béthune à payer à la SOFADOC (aujourd'hui SOFIC) 358 000 € en réparation de son préjudice moral et aux dépens ainsi qu'en ce qu'il a alloué 10 000 € à la SOFADOC et 15 000 € à

la SCI Foncière de Béthune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

L'**infirme** pour le surplus ;

Déboute la SOFIC de ses demandes en réparation des préjudices matériel et financier ;

Déboute la SCI Foncière de Béthune de sa demande en dommages et intérêts ;

Condamne la commune de Béthune à payer à la SOFIC et à la SCI Foncière de Béthune une somme complémentaire de **10 000 €** chacune au titre des frais irrépétibles exposés en appel;

La **condamne** aux dépens d'appel.

Le Greffier,

Le Président,

Delphine VERHAEGHE.

Maurice ZAVARO.