

Mesdames et Messieurs les juges  
Composant la 9ème Chambre  
1ère Section

**CONCLUSIONS RECAPITULATIVES**  
**Devant le Tribunal de Grande Instance de Paris**

RG : 19/08513

**POUR :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, 1.331.400.718,80€, ayant son siège à PARIS sis 19, rue des Capucines -75001, tenant ses locaux administratifs 4, quai de Bercy - 94229 CHARENTON CEDEX, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 542 029 848, prise en la personne de ses représentants légaux,

*Ayant pour Avocats :*

**Maître Henri ELALOUF**  
**Avocat au Barreau de Paris**  
69, rue de Rome-75008 Paris  
Tel : 01 43 87 21 71 - Fax : 01 43 87 39 88  
Palais. C 1102

**DEFENDERESSE**

**CONTRE :**

**Le syndicat des copropriétaires de la Résidence LA TOURELLE** sise 1 à 7, rue des Prés 27950 SAINT MARCEL

Représentée par son Syndic, le cabinet LARS'JEAN, société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVREUX sous le numéro 507 773 455, dont le siège social est au 46 bis, rue Saint Louis 27000 EVREUX,

*Ayant pour Avocat :*

**La SELEARL MEZERAC CHEVRET & ASSOCIÉS**  
**Représentée par Maître Amandine NAUD**  
Avocat au Barreau de Paris 3, boulevard de Sébastopol 75001 PARIS  
Tél : 01.40.26.48.15; Fax : 01.40.26.48.23  
Toque E 830

**DEMANDERESSE**

## PLAISE AU TRIBUNAL

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LA TOURELLE (le SDC) a sollicité du CREDIT FONCIER DE FRANCE (le CREDIT FONCIER) des prêts aux fins de réaliser d'importants travaux dans les 7 bâtiments qui composent la copropriété.

Reprochant au CREDIT FONCIER des retards dans l'instruction des dossiers de prêts, le syndicat des copropriétaires prétend, à raison du retard prétendument fautif du CREDIT FONCIER, avoir été tenu de commencer les travaux avant la régularisation des dossiers de prêt, ce qui lui aurait causé un important préjudice, parce que les travaux ont dû être interrompus du fait de l'insuffisance des fonds nécessaires au paiement entreprises réalisant les travaux.

C'est ainsi que le SDC a cru bon d'assigner par exploit du 16 juillet 2019 devant le Tribunal de céans aux fins de :

« Vu les articles 1231 et suivants du Code Civil,

- *Condamner le CREDIT FONCIER DE FRANCE à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE une somme de 149 942,20 € à titre de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices financiers ;*
- *Condamner le CREDIT FONCIER DE FRANCE à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE une indemnité de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile*
- *Condamner le CREDIT FONCIER DE FRANCE aux entiers dépens, lesquels seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.*

Le CREDIT FONCIER conteste vigoureusement les fautes qui lui sont reprochées, et démontrera l'absence de lien de causalité entre le dommage dont le SDC demande réparation et les faits qui lui sont reprochés

Il y a lieu de rappeler les faits.

## **I - LES FAITS**

Au cours d'une assemblée générale des copropriétaires du SDC du 29 mars 2016, les copropriétaires ont voté le principe d'importants travaux, leur montant total s'élevait à 3.310.109,93 €.

Pour le financement de ces travaux, le Syndic de la copropriété avait au préalable sollicité du CREDIT FONCIER des renseignements relatifs aux prêts dénommés « éco-prêt à taux zéro copropriété » prévus et réglementés par le Code Général des Impôts dans son article 244 quater U-I-1 et le Code la Construction et de l'Habitation notamment dans son article R.319-1 qui indique qu'ils sont à destination :

- De l'emprunteur pour un logement dont il est propriétaire,
- Du syndicat de copropriété dont est membre l'emprunteur, pour les parties communes ou les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif,
- De l'emprunteur et du syndicat de copropriété lorsque les travaux intéressent concomitamment les deux.

Pour financer tout ou partie des travaux qui ne seraient pas couverts par l'éco-prêt à taux zéro copropriété, le Syndic a sollicité du CREDIT FONCIER qu'il lui adresse les caractéristiques d'un autre prêt dénommé « COPRO 100 ».

Dans le but de proposer, aux copropriétaires qui le souhaitaient, de financer le montant de leur quote-part de travaux en recourant aux prêts ci-dessus, le Syndic de la résidence LA TOURELLE a demandé au CREDIT FONCIER des projets de contrats de prêt.

C'est dans ces circonstances que le CREDIT FONCIER a fait parvenir au Syndic, outre les caractéristiques du prêt COPRO 100, celles relatives à l'éco-prêt à taux zéro copropriété. Ces plaquettes d'information, en date du 26 février 2016, étaient destinées à être jointes à la convocation de l'assemblée générale, convoquée le même jour pour se tenir le 29 mars 2016.

Au cours de l'assemblée générale du 29 mars 2016, les travaux vont être votés ainsi qu'une résolution n°18 (pièce adverse n°2), adoptée à l'unanimité, conférant au Syndic tous pouvoirs à l'effet notamment de recenser les copropriétaires souhaitant recourir à l'éco-prêt à taux zéro copropriété pour financer leur quote-part de travaux, et de solliciter un prêt auprès du CREDIT FONCIER.

La résolution n°19 (pièce adverse n°2) sera adoptée dans les mêmes termes conférant au Syndic tous pouvoirs à l'effet notamment de recenser les copropriétaires souhaitant recourir au prêt COPRO 100 pour financer leur quote-part de travaux, et de solliciter un prêt auprès du CREDIT FONCIER.

Le 27 mai 2016, Madame LARS (pièce adverse n°3) pour le compte du Syndic adresse un courriel au CREDIT FONCIER dans lequel elle indique qu'elle ne parvient plus à contacter son contact initial, et qu'elle souhaiterait avoir des dernières informations pour lui adresser l'ensemble des dossiers de prêt.

Le 30 mai 2016, par courriel (pièce adverse n°4) le CREDIT FONCIER indique l'adresse à laquelle les dossiers sont susceptibles d'être envoyés.

Cependant, le 22 août 2016, le CREDIT FONCIER (pièce adverse n°5) accuse réception du bulletin d'adhésion au prêt COPRO 100, mais ne trouve aucune trace d'un dossier relatif à l'éco-prêt à taux zéro copropriété.

Le Syndic fournit le détail d'éléments de suivi d'un colis qui démontrerait que son dossier aurait livré au CREDIT FONCIER le 7 juillet 2016 les dossiers de crédit qu'il lui aurait adressé.

Le 5 septembre 2016, le CREDIT FONCIER (pièce adverse n°6) indique être en possession de l'intégralité des dossiers.

En septembre 2016, sans que les dossiers de prêts aient été instruits, et sans que le CREDIT FONCIER en ait été avisé, le Syndic décide de commencer les travaux, cette information ne sera communiquée au CREDIT FONCIER que le 22 mars 2017 par le Conseil du SDC (pièce adverse n°12) lequel indique :

*« le syndicat des copropriétaires a été contraint de commencer les travaux en septembre 2016 car les entreprises ne pouvaient maintenir davantage leurs offres de prix telles que figurant aux devis approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires et transmis dans le cadre des dossiers de prêt »*

De surcroit dans cette même lettre le Conseil du SDC précise :

*« Comme vous le savez la copropriété doit transmettre, dans un délai de trois ans à compter de l'envoi des convocations à l'Assemblée Générale, les justificatifs de ce que les travaux ont été réalisés conformément aux devis*

*Or si la copropriété avait attendu la réception des offres de prêts en septembre 2017 pour délivrer les ordres de services aux entreprises la fin du chantier aurait été fixée à novembre 2018, ce qui laissait une marge de trois mois pour les intempéries et était en conséquence fortement risqué »*

Enfin dans son assignation, le SDC expose les éléments qui ont déterminé sa décision d'entreprendre les travaux indépendamment de la régularisation des prêts :

*« Au vu de l'ensemble de ses éléments et, compte tenu du fait que les dossiers de demandes de prêts collectif avaient été réceptionnés par le CREDIT FONCIER le 07.07.2016, la copropriété a décidé de procéder au lancement du chantier.*

*En outre cette décision n'apparaissait pas déraisonnable dans la mesure où le syndicat des copropriétaires disposait de plus d'un million d'euros, soit plus d'un tiers du montant des travaux, correspondant aux apports des copropriétaires qui n'avaient pas fait de demandes de prêt collectif »*

Il résulte des motifs exposés par le SDC que sa décision d'entreprendre les travaux repose sur trois raisons :

- Le maintien des devis des entreprises aux tarifs fixés par le Cahier des Causes Administratives Particulières
- Le respect du délai de trois ans pour fournir les justificatifs des travaux effectués,
- Sa capacité financière à engager les travaux, compte tenu de ce qu'elle disposait de plus d'un tiers du montant des travaux.

En anticipant de la sorte la date de début des travaux, sans être en possession de la totalité des contrats de prêts régularisé, le SDC a considéré que l'obtention desdits prêts tenait d'un droit acquis et ne constituait qu'une simple formalité.

Pourtant, il faut relever que les montants en jeu et le nombre de prêts souscrits ne relèvent pas d'une opération aussi simpliste que tente de l'exposer le demandeur.

Le montant total de l'encours sollicité auprès du CREDIT FONCIER s'élevait à 2.077.388,19 euros se départageant comme suit :

- Pour le prêt COPRO 100, il s'élevait 502.097 euros et se trouvait réparti entre 94 souscripteurs,
- Pour l'éco-prêt à taux zéro copropriété, il s'élevait à 1.575.291,19 euros répartis sur 140 souscripteurs.

Il faut de surcroît rappeler que l'éco-prêt à taux zéro copropriété fait l'objet d'un encadrement extrêmement rigoureux, le Tribunal relèvera notamment que le Code Général des Impôts prévoit dans article 244 quater U-I-1 que :

« 3. *L'avance remboursable sans intérêt peut être consentie aux personnes suivantes :*

*1° Aux personnes physiques à raison de travaux réalisés dans leur habitation principale lorsqu'elles en sont propriétaires ou dans des logements qu'elles donnent en location ou qu'elles s'engagent à donner en location ;*

*2° Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, lorsqu'elles mettent l'immeuble faisant l'objet des travaux gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, qu'elles le donnent en location ou s'engagent à le donner en location ;*

*3° Aux personnes physiques membres d'un syndicat de copropriétaires, à raison du prorata qui leur revient des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que des travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble dans lequel elles possèdent leur habitation principale ou des logements qu'elles donnent ou s'engagent à donner en location ;*

4° Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, membres d'un syndicat de copropriétaires, à raison du prorata qui leur revient des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que des travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble dans lequel elles possèdent un logement qu'elles mettent gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, donnent en location ou s'engagent à donner en location.

4. Le montant de l'avance remboursable ne peut excéder la somme de 30 000 € par logement.

5. L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit ou la société de financement mentionné au 1, à l'appui de sa demande d'avance remboursable sans intérêt, un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés. Par exception, lorsque la demande d'avance remboursable sans intérêt intervient concomitamment à une demande de prêt pour l'acquisition du logement faisant l'objet des travaux, le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés peuvent être fournis postérieurement, au plus tard à la date de versement du prêt (1). Il transmet, dans un délai de trois ans (1) à compter de la date d'octroi de l'avance par l'établissement de crédit ou la société de financement mentionné au 1, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés et satisfont aux conditions prévues aux 1 et 2 (...)

7. Les dépenses de travaux financées par une avance remboursable peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater lorsque le montant des revenus du foyer fiscal tel que défini au IV de l'article 1417 n'excède pas un plafond, de 25 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35 000 € pour un couple soumis à imposition

*commune et 7 500 € supplémentaires par personne à charge au sens des articles 196 à 196 B, l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de l'avance.»*

Quant au Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa partie réglementaire, applicable à la date des faits, le Livre III, Titre I<sup>er</sup>, Chapitre IX, était consacré à l'éco-prêt à taux zéro copropriété sous l'intitulé : « *Avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens* », par les articles R.319-1 à R.319-43, une énumération non exhaustive des conditions posées par ledit code permet de donner un aperçu de la (i) des obligations de contrôle a priori, et de (ii) de contrôle a posteriori mises à la charge des établissements de crédit.

**(i) Obligations de contrôle a priori :**

Ce type de prêt, selon le Code de la Construction et de l'Habitation, est accordé d'après : « la Section 1 : Conditions d'attributions de l'avance » dans son article R.319-1 à destination :

- de l'emprunteur pour un logement dont il est propriétaire,
- du syndicat de copropriété dont est membre l'emprunteur, pour les parties communes ou les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif,
- de l'emprunteur et du syndicat de copropriété lorsque les travaux intéressent concomitamment les deux.

L'article R.319-2 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que :

- l'emprunteur doit utiliser le logement comme habitation principale au moins six mois avant la « *date de clôture de l'avance* ».

L'article R.319-7 dispose que : « *L'établissement de crédit ou la société de financement apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur* ».



L'article R.319-16 détermine la typologie des travaux admis au bénéfice de l'éco-prêt à taux zéro copropriété (« travaux d'isolation thermique des toitures, travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur... »).

L'article R.319-17 précise les coûts pris en charge (« le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants, les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux... »).

L'article 319-19 détaille les justificatifs que doivent fournir les emprunteurs.

**(ii) Obligations de contrôle a posteriori :**

Aux termes de l'article R.319-14, l'établissement de crédit ou la société de financement a l'obligation :

« a) de relancer les emprunteurs qui n'ont pas encore transmis la totalité des éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés. Cette relance mentionne impérativement le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel est susceptible de s'exposer l'emprunteur ;

b) De proposer une régularisation à l'emprunteur qui, à la date de clôture de l'avance, apparaît comme redevable d'un avantage indûment perçu. La proposition doit être formulée au plus tard deux mois après la date de clôture. La régularisation prend la forme d'un paiement direct, par l'emprunteur, de l'avantage indûment perçu à l'établissement de crédit ou à la société de financement et doit avoir lieu dans les deux mois qui suivent la proposition de régularisation (...) »

Ces éléments impliquent des vérifications et des contrôles en amont et en aval, à la charge et sous la responsabilité de l'établissement de crédit, que le Syndic a sous-estimé, si ce n'est érudé. En témoigne la stigmatisation constante par le SDC des délais de traitement, alors que,

comme nous le verrons ci-après, en 2017 certains dossiers n'étaient toujours pas complets et même parfois inéligibles !

En effet, à supposer même que les dossiers aient effectivement été parfaitement reçus par le CREDIT FONCIER en juillet 2016, en commençant les travaux en septembre 2016 le SDC ne prenait pas la mesure du temps de traitement des dossiers de crédit, au regard notamment du caractère réglementé des prêts.

Pour le Syndic, il s'agit d'une simple formalité, alors que pour le CREDIT FONCIER il s'agit de vérifier, notamment pour ce concerne les 140 souscripteurs de l'éco-prêt à taux zéro copropriété, de s'assurer du respect de la réglementation, et par voie de conséquence l'éligibilité des emprunteurs pour les deux prêts.

La chronologie de l'étude des dossiers démontre qu'à compter du 17 février 2017 (pièce adverse n°11) le CREDIT FONCIER va adresser au Syndic une liste d'éléments à régulariser de deux pages.

Il faudra un peu plus d'un mois au Syndic pour répondre au CREDIT FONCIER qui les adressera à ce dernier le 24 mars 2017 (pièce adverse n°13).

Le 5 mai 2017, par courriel, le CREDIT FONCIER (pièce adverse n°14) constatera que certains éléments sont à parfaire ou à corriger et retournera une liste de 3 pages de corrections ou informations à compléter.

Afin d'illustrer les éléments réclamés par le CREDIT FONCIER, si l'on reprend le seul point B4, on peut se rendre compte que certaines erreurs grossières sont encore présentes dans le dossier remis par le Syndic, ainsi le CREDIT FONCIER pointe page 1 de son courriel :

« B4

*Refaire la demande de prêt :*

*A revoir ou non en fonction du retour fait par M Ouallet (le client demande 6104.18€ sur son bulletin d'adhésion, or sur la demande de prêt vous avez indiqué 14285.86€, quid du montant à mentionner)*

*Supprimer la ligne de prêt correspondant à la SCI CINESE pour le cabinet de kiné, appartement 308, destination usage professionnel non éligible (il faut voir s'il souhaite reporter sa demande sur le Copro 100)*

*Refaire le formulaire devis du fait du retrait de la SCI Cinese partie professionnelle uniquement »*

A la suite des échanges entre le syndic et le CREDIT FONCIER, un délai de 5 mois s'avèrera nécessaire pour que ce dernier parvienne à obtenir du Syndic un dossier complet lui permettant de soumettre les demandes de crédit à son comité national.

## **II - DISCUSSION**

Si la responsabilité du CREDIT FONCIER devait être engagée, celle-ci ne pourrait reposer que sur un fait fautif ayant un lien de causalité avec le dommage dont le SDC demande réparation.

Pour le SDC le fait fautif tient au retard du CREDIT FONCIER dans le traitement des dossiers, or ce seul fait ne saurait constituer une faute, car ce que le Syndic a traité comme une simple formalité, constituait un dossier complexe et volumineux. Quand bien même le dossier aurait été traité à compter de juillet 2016, il aurait fallu 5 mois pour que le CREDIT FONCIER soit en possession de toutes les informations, ce qui par voie de conséquence aurait pu entraîner un démarrage des travaux au plus tôt en décembre 2016 (A).

Or, deux éléments sont de nature à exonérer totalement le CREDIT FONCIER de sa responsabilité en raison de l'absence de lien de causalité entre le dommage dont il est demandé réparation et le retard qui lui est reproché. En effet, le SDC prétend que s'il avait dû attendre que les prêts soient régularisés, il n'aurait pas été en mesure de : *« transmettre, dans un délai de trois ans à compter de l'envoi des convocations à l'Assemblée Générale, les justificatifs de ce que les travaux ont été réalisés conformément aux devis »*, alors que cet élément relève d'un dommage purement éventuel dont l'indemnisation n'est d'ailleurs pas demandée au CREDIT FONCIER (B)

Le second élément tient à ce que le reproche tenant à ce que les devis étant actualisables, la décision du SDC de commencer les travaux, sans être en possession des fonds nécessaires, a eu pour effet de maintenir le coût desdits travaux. Pourtant à nouveau, il n'est pas demandé

au CREDIT FONCIER une indemnisation tenant à l'actualisation des prix, mais au coût de suspension des travaux (C).

Enfin, il apparaît pour le moins audacieux de prétendre que commencer des travaux, sans être en possession des fonds « *n'apparaissait pas déraisonnable* », alors que cela contrevient à la réglementation applicable, et que c'est exclusivement en prenant cette décision que le SDC s'est trouvé dans la situation de devoir interrompre les travaux, dont il ne saurait imputer le préjudice au CREDIT FONCIER (D).

**A) LES FAITS DÉMONTRENT QUE LE SYNDIC A TRAITÉ LE DOSSIER DES PRÊTS COMME UNE SIMPLE FORMALITÉ SANS TENIR COMPTE DU VOLUME ET DE LA COMPLEXITÉ DU DOSSIER**

Il convient de rappeler que si le principe de l'éco-prêt à taux zéro copropriété est énoncé par le Code Général des Impôts, ce dernier n'emporte aucun droit au prêt.

Bien au contraire, il fixe des conditions extrêmement strictes d'éligibilité qui ont été rappelées ci-dessus dans l'article 244 quater U-I-1 du Code Général des Impôts, et dans les articles R.319-1 à R.319-43 du Code de la Construction et de l'Habitation dont on a rappelé notamment les obligations de contrôle mises à la charge des établissements de crédit.

Pour autant, alors que le Syndic est un professionnel, il semblerait qu'il ait oublié les conditions d'éligibilité de l'éco-prêt à taux zéro copropriété. Le Tribunal aura relevé que dans le courriel adressé par le CREDIT FONCIER en mai 2017 au Syndic, alors que ce dernier se plaint du retard du premier, le Syndic demandait un éco-prêt à taux zéro copropriété pour un appartement utilisé comme local professionnel par des kinésithérapeutes, alors que seuls les propriétaires de logement sont éligibles à ce prêt page 2 B4 :

« *Supprimer la ligne de prêt correspondant à la SCI CINESE pour le cabinet de kiné, appartement 308, **destination usage professionnel*** »

Le Tribunal ne manquera pas d'observer que dans ce même courriel certains « candidats » à l'éco-prêt à taux zéro copropriété n'avaient toujours pas transmis leurs avis d'imposition alors que le 7 de l'article 244 quater U-I-1 du Code Général des Impôts soumet expressément ce prêt à des conditions de ressources, page 3 :

*« SCI B&B produire avis d'imposition de 2016 sur les revenus 2015 complets pour M et Mme Boughara Sami et Aicha + dernière déclaration 2072 complète (...) »*

Ces éléments démontrent que le travail effectué en amont par le Syndic et par les copropriétaires n'a pas permis au dossier d'être traité avec la célérité, dont le défaut est imputé à tort par le SDC au CREDIT FONCIER.

D'autant qu'il n'existe aucun droit acquis au crédit sollicité par les membres du SDC, et qu'il convenait à tout le moins que ce dernier, qui se prétend victime du retard qu'il impute au CREDIT FONCIER, démontre qu'il avait effectué toutes les diligences utiles pour permettre à la défenderesse d'instruire correctement ses dossiers.

Le CREDIT FONCIER entend rappeler que lesdits prêts sont délivrés à ses risques, l'article R.319-7 du Code de la Construction et de l'Habitation précise bien que :

*« L'établissement de crédit ou la société de financement apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur »*

En conséquence de cette responsabilité, il lui appartient d'examiner, avec le temps et le soin nécessaire, des dossiers dans lesquels il s'engage à ses risques et périls.

Il convient de rappeler et de souligner que le dossier de cette seule copropriété comportait pour le CREDIT FONCIER :

- Pour le prêt COPRO 100, il s'élevait 502.097 euros et se trouvait réparti entre 94 souscripteurs,
- Pour l'éco-prêt à taux zéro copropriété, il s'élevait à 1.575.291,19 euros répartis sur 140 souscripteurs.

Ce qui rendait nécessaire une instruction du dossier qu'à l'évidence le SDC a mésestimé lorsqu'il a cru pouvoir décider de commencer les travaux en septembre 2016.

**B) LE PRETEXTE PRIS DU RESPECT D'UN DÉLAI DE TROIS ANS ENTRE LA CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET LA FIN DES TRAVAUX EST INOPÉRANT**

Parmi les motifs invoqués par le SDC, il est un qui tient au respect du délai posé par le 5 de l'article 244 quater U-I-1 du Code général des impôts qui dispose que :

*« L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit (...) **dans un délai de trois ans à compter de la date d'octroi de l'avance par l'établissement de crédit** (...), tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillé »*

En effet, le demandeur expose qu'il était tenu :

*« d'adresser au CREDIT FONCIER les factures de travaux au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de l'envoi des convocations de l'assemblée générale validant le recours aux emprunts collectifs »*

Or, ce délai de trois ans devait expirer au plus tard le 26 février 2019, pour des travaux, qui selon les actes d'engagements des entreprises retenues, devaient durer 12 mois. Cela permettait parfaitement de prévoir des travaux débutant au plus tard le 26 février 2018 pour respecter le délai de trois ans prévu par la réglementation.

Pour tenter de parer à cette contradiction le SDC prétend, tant dans ses écritures que s'il avait dû entreprendre les travaux sans prendre en compte d'éventuelles intempéries, il n'aurait pas été en mesure de respecter le délai prescrit.

Toutefois, en démontrant pas que de telles intempéries se seraient produites, il fait état d'un dommage purement éventuel qui ne saurait être retenu.

En outre, si l'absence de respect du délai prescrit avait entraîné la perte du bénéfice des éco-prêts à taux zéro copropriété au profit des copropriétaires qui en étaient bénéficiaires, on aurait pu concevoir que le préjudice qui en aurait résulté aurait consisté en la perte de l'avantage d'un prêt sans intérêt. Or, le préjudice que réclame le SDC tient à l'indemnité payée par lui en raison de l'interruption des travaux ce qui n'a aucune corrélation avec la perte du bénéfice de l'éco-prêt à taux zéro copropriété.

**C) L'IMPUTATION AU CREDIT FONCIER DU RISQUE D'ACTUALISATION DES TARIFS NEGOCIÉS AUPRÈS DES ENTREPRISES PAR LE SDC EST INOPÉRANTE**

En effet, le CREDIT FONCIER n'a pas participé à la négociation du SDC avec les entreprises retenues. Il est en conséquence inenvisageable de tenter de lui imputer une quelconque responsabilité tenant à des délais dans lesquels le SDC s'est lui-même enfermé.

Il convient de rappeler à ce sujet que l'ancien article 1165 du Code Civil, applicable aux faits de l'espèce, disposait que :

*« Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point aux tiers, et ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 »*

En conséquence l'argument tenant au risque d'augmentation des devis des entreprises ne saurait être imputé au CREDIT FONCIER, il ne constitue pas davantage un chef de préjudice revendiqué par le SDC, mais simplement et encore un préjudice purement éventuel.

Tellement éventuel que la Cour de Cassation a jugé que l'actualisation n'intervient pas de droit en application de la norme AFNOR NF P 03001, dont l'application est laissée à l'appréciation des parties qui peuvent très bien décider que le contrat prévaut sur la norme AFNOR (Civ 3<sup>ème</sup> 1<sup>er</sup> juil 2009, n°08-16724).

**D) LA CAUSE EXCLUSIVE DU DOMMAGE TIENT À LA FAUTE COMMISE PAR LE SDC AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE, ET À CE QU'IL A JUGÉ RAISONNABLE DE COMMENCER LES TRAVAUX, ALORS QU'IL N'ÉTAIT EN POSSESSION QUE D'UN TIERS DES FONDS NÉCESSAIRES A LEUR ACHÈVEMENT**

Il a déjà été rappelé que les éco-prêts à taux zéro copropriété font l'objet d'un fort encadrement législatif et réglementaire.

À ce titre le Code de la Construction et de l'Habitation dispose dans son article R.319-16 que les prêts en cause doivent « *financer les travaux d'économie d'énergie, et n'ayant pas été commencés avant l'émission de l'avance* ».

En conséquence, en commençant les travaux avant l'émission de l'avance le SDC a, au regard de la disposition ci-dessus visée, commis une faute qu'il tente indument de faire supporter au CREDIT FONCIER, alors qu'il en est l'auteur exclusif.

Il est assez singulier, dans le prolongement de la faute relevée, qu'un justiciable puisse tenter de justifier son impéritie, au premier chef par une infraction à la réglementation, au second en prétendant avoir entamé des travaux dont le montant total s'élevait à 3.310.109,93 €, au motif que :

*« cette décision n'apparaissait pas déraisonnable dans la mesure où le syndicat des copropriétaires disposait de plus d'un million d'euros, soit plus d'un tiers du montant des travaux »*

Il apparaît dans ces conditions que le fait générateur du préjudice, compte tenu de ce qui a été exposé précédemment, résulte de cette seule décision.

Il convient de rappeler que cette faute est d'autant plus patente que lorsqu'en septembre 2016 le Syndic a pris la décision de commencer les travaux, aucune information ne sera communiquée au CREDIT FONCIER, qui n'en sera informé que le 22 mars 2017 par le Conseil du SDC (pièce adverse n°12).

Dans ces conditions, en se plaçant délibérément dans une situation irréversible, consistant à entreprendre les travaux, alors qu'il ne disposait pas des fonds nécessaires pour les mener à terme, le SDC a été à l'origine du préjudice dont il demande réparation. Cette faute démontre une absence de lien causalité entre le fait générateur de responsabilité imputé au CREDIT FONCIER et le dommage dont le SDC demande réparation.



Le SDC a de ce fait commis une faute exonérant totalement le CREDIT FONCIER du retard imputé à ce dernier dans la régularisation du dossier.

En effet, en réclamant l'indemnisation d'un préjudice à raison de la lenteur de traitement du dossier qu'il impute au CREDIT FONCIER, alors que les copropriétaires qui étaient éligibles ont pu bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro copropriété, et alors qu'aucune augmentation des devis des entreprises ne résulte du retard imputé au CREDIT FONCIER, le SDC démontre qu'il n'existe aucun lien de causalité avec les crédits octroyés.

Seule sa décision de mettre en œuvre des travaux, alors qu'il a été démontré que ceux-ci pouvaient parfaitement être retardés, sans aucune conséquence dommageable, a généré le préjudice que le SDC tente d'imputer, en l'absence de tout lien de causalité, au CREDIT FONCIER.

En conséquence le Tribunal débouterà le SDC de toutes ses demandes fins et conclusions et le condamnera à 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

**PAR CES MOTIFS**

*Vu les articles 1147 et 1165 anciens du Code Civil,*

Il est demandé au Tribunal de :

**DIRE ET JUGER** que le SDC de la Résidence LA TOURELLE est mal fondé dans son action ;

**DIRE ET JUGER** que le SDC de la Résidence LA TOURELLE est le seul auteur du préjudice qu'il entend imputer au CREDIT FONCIER, sans qu'il existe le moindre lien de causalité entre les faits reprochés au CREDIT FONCIER et le préjudice invoqué ;

**DÉBOUTER** la société le SDC de la Résidence LA TOURELLE de toutes ses demandes, fins et prétentions ;

**CONDAMNER** le SDC de la Résidence LA TOURELLE au paiement d'une somme de 5.000 Euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

**CONDAMNER** le SDC de la Résidence LA TOURELLE aux entiers dépens, lesquels seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

**SOUS TOUTES RESERVES**