

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 17 octobre 2019

N° de pourvoi: 18-19611 18-20550

ECLI:FR:CCASS:2019:C300861

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin, président

SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° 18-19.611 et 18-20.550 ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° 18-19.611 :

Vu l'article 2239 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 17 mai 2018), que, le 6 décembre 2006, M. A... et la société Le Chêne constructions (la société Le Chêne) ont conclu un contrat de construction d'une maison d'habitation ; que M. A..., ayant constaté de nombreuses malfaçons avant réception, a saisi le juge des référés qui, par ordonnance du 24 décembre 2009, a désigné un expert, lequel a déposé son rapport le 15 décembre 2011 ; que, par acte du 14 août 2012, M. A... a assigné la société Le Chêne en annulation du contrat, subsidiairement en résolution ou en réparation des désordres ;

Attendu que, pour juger recevable la demande en nullité du contrat, l'arrêt retient qu'il ne saurait être ajoutée une condition à la suspension du délai de prescription, prévue par l'article 2239 du code civil, et que l'expertise sollicitée en référé est utile à l'appréciation de

la demande en nullité du contrat, les conséquences de la nullité étant appréciées au regard de la gravité des désordres et non-conformités affectant la construction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la demande d'expertise en référé sur les causes et conséquences des désordres et malfaçons ne tendait pas au même but que la demande d'annulation du contrat de construction, de sorte que la mesure d'instruction ordonnée n'a pas suspendu la prescription de l'action en annulation du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi n° 18-20.550 :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mai 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rennes, autrement composée ;

Condamne M. A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept octobre deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° P 18-19.611 par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Le Chêne construction.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR jugé recevable la demande formée par Monsieur A... tendant à la nullité du contrat souscrit entre les parties le 6 décembre 2006, prononcé la nullité dudit contrat, condamné la société LE CHENE CONSTRUCTIONS à démolir l'ouvrage à ses frais et à payer à Monsieur A... la somme de 143 152,67 € au titre de la restitution des sommes versées en vertu du contrat annulé et débouté la société LE CHENE CONSTRUCTIONS de toute demande tendant à être indemnisée du coût des travaux qu'elle a réalisés et de sa demande d'expertise pour évaluer lesdits travaux ;

AUX MOTIFS QUE sur la recevabilité de l'action en nullité du contrat liant la SAS LE

CHENE CONSTRUCTIONS et Monsieur A..., en application de l'article 1304 alinéa 1 ancien du Code civil (applicable en l'espèce), « dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure 5 ans » ; que par ailleurs, l'article 2239 du même Code dispose que « la prescription est également suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès. Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à 6 mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée » ; que s'agissant d'une action en nullité d'un contrat de construction de maison individuelle, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'application de l'article 1304 susvisé ; qu'en effet, les règles impératives posées par l'article L 231-1 du Code de la construction constituent une mesure de protection de telle sorte que leur non-respect est sanctionné par une nullité relative au titre de l'ordre public de protection ; qu'en revanche, c'est à tort que les premiers juges ont refusé de faire application de la suspension de prescription prévue à l'article 2239 du même Code ; qu'outre qu'il ne saurait être ajoutée une condition à la suspension du délai de prescription telle que prévue par l'article 2239 du Code civil, force est de constater que la demande d'expertise sollicitée dans le cadre d'une procédure de référé, est manifestement utile à l'appréciation d'une demande en nullité d'un contrat de construction de maison individuelle et plus précisément des effets de la nullité lorsqu'elle est retenue ; qu'en effet, les conséquences de la nullité sont appréciées au regard de la gravité des désordres et non conformités affectant la construction ; qu'il s'en déduit que le contrat ayant été signé le 06 décembre 2006, le délai d'action, à défaut de mesure d'instruction, expirait le 06 décembre 2011 ; que compte tenu de la procédure de référé ayant conduit à la désignation d'un expert par ordonnance en date du 24 décembre 2009, suivie du dépôt du rapport d'expertise le 15 décembre 2011, le délai de prescription quinquennale a été suspendu entre ces deux dates ; que le délai d'action en nullité expirait par conséquent le 17 décembre 2013 ; que Monsieur A... a assigné la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS le 14 août 2012 ; que l'action en nullité est donc recevable ; que le jugement dont appel est infirmé de ce chef ; que sur la nullité du contrat, sur le bien-fondé de la demande tendant à voir prononcer la nullité du contrat conclu entre Monsieur A... et la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS, il convient de déterminer la nature du contrat liant les parties afin d'apprécier la validité dudit contrat au regard des règles applicables ; que sur la nature du contrat, la nature même du contrat conclu entre les parties n'est pas discutée en cause d'appel ; qu'il y a lieu d'observer que le contrat signé le 06 décembre 2006 est incontestablement un contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du Code de la construction, la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS proposant une réalisation complète de l'immeuble, incluant tous les postes de travaux, outre la fourniture des plans et la prestation d'obtention du permis de construire (ces deux éléments ressortant de l'expertise judiciaire) ; que sur la validité du contrat, en application de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé, doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L 231-2 du même Code ; que ce dernier énonce l'ensemble des mentions que doit contenir le contrat et qui peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret. Il n'est pas discutable que ces mentions, qu'elles figurent dans le contrat lui-même, sur le plan prévu par l'article R 231-3 ou dans la notice descriptive visée à l'article R 231-4, doivent être claires et précises, sauf à priver le maître de l'ouvrage de la protection édictée par cette législation dont le caractère d'ordre public est énoncé par l'article L 230-1 du même Code ; que ces règles d'ordre public, afférentes aux mentions que doit comporter le contrat, sont édictées dans l'intérêt du maître de l'ouvrage et la nullité relative qui en sanctionne la violation est susceptible d'être couverte par une renonciation du maître de l'ouvrage à s'en prévaloir ; qu'en l'espèce, force est de constater que le document valant contrat, intitulé « devis de

travaux » en date du 6 décembre 2006, ne comprend aucune des mentions obligatoires à l'exception du coût global du bâtiment à construire ; qu'il est de surcroît complété par 5 devis complémentaires ; que ce constat suffit amplement à retenir que le contrat de construction de maison individuelle conclu entre Monsieur A... et la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS le 06 décembre 2006, est entaché de nullité ; qu'il est acquis que Monsieur A... n'avait, à l'évidence, pas connaissance des dispositions d'ordre public destinées à le protéger en sa qualité de maître d'ouvrage ; qu'il les a découvertes en cours d'expertise ; que cet élément, ajouté au refus de réception et à la saisine du juge des référés pour déterminer les malfaçons, permet de considérer qu'il n'a pas renoncé à se prévaloir de la nullité du contrat litigieux ; qu'il convient par conséquent de faire droit à la demande de ce chef et de prononcer la nullité du contrat conclu le 6 décembre 2006 ; que sur les effets de la nullité, il convient d'observer à titre liminaire qu'en exécution du contrat susvisé, Monsieur A... a versé à la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS diverses sommes pour un montant total de 143 152,67 € ; que de manière générale, l'annulation du contrat impose de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient avant sa conclusion ; que sur la demande tendant à la démolition de l'immeuble, la nullité du contrat de construction de maison individuelle peut être sanctionnée par la remise en état des lieux et par suite la démolition de l'immeuble ; qu'une telle sanction est prononcée, sous réserve qu'elle n'apparaisse par disproportionnée à la gravité des désordres et non conformités affectant la construction ; qu'en l'espèce, l'expert judiciaire a relevé les désordres suivants : - chambre 1 : il manque une grille d'arrivée d'air neuf et un détalonnage de la porte, faux équerrage de la cloison limitant l'espace prévu pour recevoir un placard, - chambre 2 : idem pour le faux équerrage ; - escalier menant au 1er étage : décalage d'aplomb de 2 cm entre la cloison du rez-de-chaussée et celle du premier, - premier étage : 45 m2 mesurés contre 51 m2 au devis, défaut de diamètre des gaines de ventilation ; défaut de continuité de l'isolant acoustique, - garage : chauffe-eau à déplacer, tuyaux d'eau à isoler, caniveau de récupération des eaux pluviales devant la porte de garage non posé, - aménagement devant garage : désaccord sur le volume de cailloux de blocage mis en place devant le garage, - trois désordres d'implantation : mauvaise implantation planimétrique de la maison : contrairement aux obligations rappelées dans le permis de construire, le pignon du garage n'a pas été aligné sur la limite de propriété, les côtes indiquées dans le permis de construire pour l'implantation de la maison par rapport aux deux voies de circulation n'ont pas été respectées, mauvaise implantation altimétrique : le pavillon devait être de plain-pied, or les mesures effectuées par le géomètre montrent une différence d'altitude entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée de 69 cm, ce qui interdit notamment l'accès d'un handicapé en fauteuil (élément essentiel de cette affaire, dans la mesure où le maître de l'ouvrage a un enfant handicapé), défaut de côte d'implantation du système d'épuration, que l'expert ajoute qu'il note que les mesures figurant sur le plan de situation du permis de construire initial ainsi que celles figurant sur le projet de permis de construire modificatif ne coïncident pas avec les côtes relevées par le géomètre, cette imprécision étant à rapprocher de la médiocre qualité des éléments graphiques du permis de construire (plan incomplet, absence de cartouche, absence d'indication permettant de distinguer les différentes étapes du permis) ; qu'il ressort des conclusions expertales que les désordres révélés par l'expertise peuvent faire l'objet d'une réparation ; qu'il ne compromettent pas la solidité de l'immeuble et ne le rendent pas impropre à sa destination ; que néanmoins, il résulte à suffire du rapport d'expertise que les désordres et non conformités sont substantiels et que les travaux réparatoires pour y remédier sont évalués à un coût représentant environ 1/3 du marché initial (soit plus de 50 000 €) ; que s'agissant de l'implantation altimétrique, elle n'est pas conforme au permis de construire puisque l'immeuble devait être de plein pied et que les mesures effectuées par le géomètre montrent une différence d'altitude de 69 cm entre le terrain et le rez-de-chaussée ; qu'à ce titre, il importe peu de déterminer si la condition d'accès pour personne à mobilité réduite était entrée dans le champ contractuel dès la signature du marché le 06

décembre 2006 ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la démolition de l'immeuble construit en vertu du contrat de construction annulé, n'apparaît pas disproportionnée et doit être ordonnée ; que la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS est condamnée à démolir l'ouvrage à ses frais ; que sur la restitution des sommes versées en exécution du contrat annulé, en application du principe général posé ci-avant, il convient de faire droit à la demande de Monsieur A... en condamnant la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS à lui restituer les sommes versées, soit la somme totale de 143 152,67 € ; que sur la demande de la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS en restitution des sommes déboursées, le contrat de construction étant annulé et la démolition ordonnée, le principe d'une remise des parties dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion du contrat interdit à la SAS LE CHENE CONSTRUCTIONS de solliciter une indemnisation au titre du coût des travaux qu'elle a réalisés en exécution de ce contrat ; qu'il ne saurait être fait droit à la demande d'expertise ou à toute autre demande de ce chef ;

1°) ALORS QUE la suspension de la prescription, comme son interruption, ne peut s'étendre d'une action à une autre ; qu'il n'en est autrement que lorsque les deux actions, quoiqu'ayant des causes distinctes, tendent à un seul et même but, de sorte que la seconde est virtuellement comprise dans la première ; qu'en statuant ainsi, quand la demande tendant à voir ordonner en référé une expertise sur les causes et conséquences des désordres et malfaçons affectant un ouvrage ne tend pas au même but que la demande d'annulation du contrat de construction de l'ouvrage, de sorte que la mesure d'instruction ordonnée sur une telle demande ne suspend pas la prescription de l'action en annulation du contrat de construction de l'ouvrage, la Cour a violé l'article 2239 du Code civil ;

2°) ALORS QUE la cause de nullité d'un contrat de construction d'une maison individuelle pour cela qu'il ne comporte pas les mentions obligatoires prévues par l'article L231-2 du Code de la construction et de l'habitation est nécessairement avérée le jour de la signature du contrat incomplet, puisque la nullité est prise précisément de l'absence au contrat desdites mentions ; qu'en statuant ainsi, motif pris que « la demande d'expertise sollicitée dans le cadre d'une procédure de référé, est manifestement utile à l'appréciation d'une demande en nullité d'un contrat de construction de maison individuelle et plus précisément des effets de la nullité lorsqu'elle est retenue », la Cour a violé le texte susvisé, ensemble l'article 2239 du Code civil. Moyen produit au pourvoi n° J 18-20.550 par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour M. A....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur A... de sa demande tendant à l'indemnisation du préjudice de jouissance ;

Aux motifs que « sur la demande au titre du préjudice de jouissance Le contrat de construction étant annulé, monsieur A... ne peut se prévaloir des conséquences dommageables du non respect du délai prévisible de livraison de sa maison. Il s'en déduit que sa demande de dommages-intérêts en indemnisation du trouble de jouissance doit être rejetée » ;

Alors que, d'une part, dans le cas où un contrat nul a cependant été exécuté, des dommages-intérêts peuvent être alloués au titre de l'exécution défectueuse du contrat nul ; qu'en jugeant, cependant, que le contrat de construction ayant été annulé, Monsieur

A... ne pouvait se prévaloir des conséquences dommageables du non-respect du délai prévisible de livraison de sa maison, quand elle constatait elle-même une exécution défectueuse du contrat nul, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 ;

Alors que, d'autre part, le prononcé de la nullité n'exclut pas la réparation d'un dommage pouvant résulter d'une faute commise par celui auquel la nullité peut être imputée ; qu'en retenant, cependant, que le contrat de construction ayant été annulé, Monsieur A... ne pouvait se prévaloir des conséquences dommageables du non-respect du délai prévisible de livraison de sa maison, quand elle constatait elle-même que la nullité du contrat liant les parties était imputable à la société CHENE CONSTRUCTIONS, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 17 mai 2018

Titrages et résumés : PRESCRIPTION CIVILE - Suspension - Causes - Mesure d'instruction ordonnée avant tout procès - Domaine d'application - Etendue - Détermination

La demande d'expertise en référé sur les causes et conséquences de désordres et malfaçons ne tendant pas au même but que la demande d'annulation du contrat de construction, la mesure d'instruction ordonnée n'a pas pour effet de suspendre la prescription de l'action en annulation du contrat

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Action en annulation - Prescription - Suspension - Exclusion - Cas - Demande d'expertise en référé

Textes appliqués :
article 2239 du code civil