

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 21 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-26.085

ECLI:FR:CCASS:2016:C300110

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 15 septembre 2014), que M. X... et Mme Y... (les consorts X...) ont confié à la société Maisons Columbia la construction d'une maison individuelle ; que les consorts X... ont assigné la société Maisons Colombia en nullité du contrat et paiement de sommes ; que la société Maisons Columbia a reconventionnellement sollicité la résolution du contrat aux torts des consorts X... ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, à bon droit, que ne pouvaient être mis à la charge du client que les travaux dont celui-ci s'était expressément réservé la réalisation à la condition que leur coût soit évalué au contrat et qu'à défaut de précision leur coût était assumé par le constructeur, la cour d'appel, qui a constaté, s'agissant de l'évacuation des terres excédentaires, que la notice descriptive ne donnait aucun élément permettant au maître de l'ouvrage d'avoir une idée précise de leur coût, a pu en déduire, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que la facture devait être supportée par le constructeur ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a souverainement retenu que la société Maisons Columbia ne démontrait pas en quoi l'attitude des consorts X... serait fautive à son égard ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du code civil ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable l'action des consorts X... en nullité du contrat de construction et les condamner à verser à la société Maisons Columbia la somme de 74 754, 04 euros au titre du solde restant à leur charge, l'arrêt retient que l'annulation du contrat de construction entraînant la restitution des sommes payées par les maîtres de l'ouvrage et la destruction totale de la maison avec remise en l'état initial du terrain sur

lequel elle avait été construite, les consorts X... ne pouvaient pas demander l'annulation du contrat avec restitution de l'argent versé et solliciter que la démolition de l'immeuble soit laissée à leur libre appréciation et que, s'étant abstenus de solliciter la démolition de l'immeuble, leur demande en nullité du contrat n'était pas valablement soutenue et ne saurait dès lors prospérer ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le maître de l'ouvrage, qui invoque la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle, n'est pas tenu de demander la démolition de la construction, que le juge n'est pas tenu d'ordonner, et peut limiter sa demande à l'indemnisation du préjudice résultant de cette nullité, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable l'action des consorts X... en nullité du contrat de construction et les condamne à verser à la société Maisons Columbia la somme de 74. 754, 04 euros au titre du solde restant à leur charge, l'arrêt rendu le 15 septembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon ;

Condamne la société Maisons Columbia aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Maisons Columbia à payer aux consorts X... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Maisons Columbia ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un janvier deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable l'action en nullité du contrat de construction et d'AVOIR en conséquence condamné Jérôme X... et Martine Y... à verser à la SARL Maisons Columbia la somme de 74. 754, 04 € au titre du solde restant à leur charge, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision ;

AUX MOTIFS QUE les consorts X... demandent à la Cour d'infirmer le jugement de première instance notamment en ce qu'il a déclaré irrecevable leur action en nullité du contrat de construction, et de, statuant à nouveau, « PRONONCER la nullité du contrat de construction conclu entre les parties » ; que l'annulation d'un contrat implique la remise des parties dans l'état où elles se trouvaient avant la passation de l'acte ; qu'en l'espèce l'annulation du contrat de construction, alors que l'immeuble a été édifié, entraînerait nécessairement la restitution des sommes payées par les maîtres de l'ouvrage et la destruction totale de la maison avec remise en l'état initial du terrain sur lequel elle a été construite ; que les appelants réclament le remboursement des sommes qu'ils ont versées à la société MAISONS COLUMBIA (108 723, 96 EUR) mais ne sollicitent pas ce que la destruction de l'immeuble, au sujet duquel ils exposent leurs prétentions en ces termes dans leurs dernières écritures ; « Monsieur X... et Madame Y... qui n'ont pas sollicité explicitement cet enlèvement en première instance, déclarent qu'ils feront leur affaire personnelle de l'enlèvement de l'ouvrage réalisé qui s'est dégradé à la suite de son abandon, et de la remise en état du terrain (...) » ; que dans le dispositif de leurs conclusions leur souhait se traduit de la manière suivante : « DIRE que la nullité du contrat ouvre le droit au maître de l'ouvrage de solliciter la remise en état initial du terrain sans indemnités au constructeur » ; que cette expression sibylline des intentions des appelants concernant le sort de la construction déjà édifiée, si le contrat était annulé, ne constitue à

l'évidence pas une demande formelle de démolition du bâtiment alors que la nullité du contrat, soutenue par ailleurs, ne peut qu'y conduire et que contrairement à ce que plaident les appelants l'immeuble en question est en parfait état ainsi que cela résulte d'un constat d'huissier réalisé le 7 novembre 2013 ; qu'à l'issue de cette opération, si elle était validée par la Cour, le patrimoine des consorts X... recueillerait l'argent de la construction et conserverait l'immeuble avec la faculté pour eux d'en disposer comme ils l'entendent, ce qui est incompatible avec les conséquences de l'annulation du contrat ; qu'en d'autres termes les consorts X... ne peuvent pas en même temps demander l'annulation du contrat avec restitution de l'argent versé et solliciter que la démolition de l'immeuble, conséquence pourtant inévitable de la demande d'annulation, soit laissée à leur libre appréciation, ce qui reviendrait à valider une situation paradoxale où les maîtres de l'ouvrage ayant récupéré l'argent investi dans la construction disposeraient encore librement de celle-ci alors que le contrat serait annulé ; qu'au vu de ce qui précède la Cour constate qu'en s'abstenant de solliciter la démolition de l'immeuble, les consorts X... ne tirent pas toutes les conséquences de fait et de droit de leur demande principale en nullité du contrat, laquelle n'est donc pas valablement soutenue par eux ; que cette demande imparfaite d'annulation du contrat, telle que présentée par les appelants, ne saurait dès lors prospérer ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les règles d'ordre public édictées par les articles L231-1 à L231-9 du Code de la construction et de l'habitation constituent des mesures de protection édictées dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, et ne sont pas destinées à servir l'intérêt général ou à définir la politique économique et sociale de l'Etat ; par conséquent leur violation est sanctionnée par la nullité relative et le maître de l'ouvrage peut renoncer à s'en prévaloir ; qu'il ressort des constatations de l'expert que l'essentiel des travaux à la charge du constructeur a été réalisé, les maîtres d'ouvrage ayant par ailleurs poursuivi les travaux qu'ils s'étaient réservés, notamment l'installation d'un récupérateur d'eau et l'électricité ; que Jérôme X... et Martine Y... ont réglé les appels de fond pour un montant total de 105. 440 € ; que dans le cadre de leur assignation en référé, les maîtres d'ouvrage n'abordaient pas un instant l'irrégularité du contrat de construction et entendaient obtenir une expertise afin de vérifier la conformité des travaux réalisés avec les travaux contractuellement prévus et l'évaluation du préjudice causé par le retard de livraison de l'immeuble, preuve qu'ils n'envisageaient pas d'attaquer la validité du contrat et entendaient justement s'appuyer sur ses dispositions pour établir la responsabilité contractuelle du constructeur ; qu'enfin, dans le cadre du vif conflit les ayant opposés à la SARL MAISONS COLUMBIA, les époux X... ont notamment par divers courriers, réclamé avec insistance du constructeur qu'il se conforme aux opérations prévues dans le contrat et en respecte les termes ; que c'est ainsi qu'ils ont par exemple estimé que le contrat incluait la prise en charge par le constructeur des travaux de remblaiement par courrier du 22 novembre 2010 ou réclamé la reprise du chantier par courrier du 11 mai 2011 ; que l'ensemble des manquements dont se plaignent les demandeurs, s'agissant de l'absence d'indications ou d'annexes prévues par la loi, était nécessairement connus d'eux avant même le début de la construction, puisque le contrat a été signé le 27 novembre 2009, le permis de construire obtenu le 5 février 2010 et la déclaration de chantier établie le 20 avril 2010 ; que par conséquent, à défaut d'un acte formel de confirmation, l'exécution volontaire de leurs obligations par les maîtres d'ouvrage et l'insistance de ceux-ci à réclamer que le constructeur exécute les siennes caractérisent sans aucun doute la renonciation à se prévaloir de la nullité pouvant résulter de l'irrégularité éventuelle de l'acte, en application de l'article 1338 du code civil ; que la demande de Jérôme X... et Martine Y... de voir prononcer l'annulation du contrat de vente sera donc déclarée irrecevable, sans que le Tribunal ait à se prononcer sur la prétendue violation des dispositions du Code de la construction et de l'habitation ;

1° ALORS QUE la confirmation d'un acte nul exige la connaissance du vice l'affectant et

l'intention de le réparer ; qu'en jugeant qu'« à défaut d'un acte formel de confirmation, l'exécution volontaire de leurs obligations par les maîtres de l'ouvrage et l'insistance de ceux-ci à réclamer que le constructeur exécute les siennes caractérisent sans aucun doute la renonciation à se prévaloir de la nullité pouvant résulter de l'irrégularité éventuelle de l'acte, en application de l'article 1338 du Code civil », aux motifs adoptés que « l'essentiel des travaux à la charge du constructeur a (vait) été réalisé, les maîtres de l'ouvrage ayant par ailleurs poursuivi les travaux qu'ils s'étaient réservés », que « M. X... et Mme Y... (avaient) réglé les appels de fonds pour un montant total de 105. 440 € », « que dans le cadre de leur assignation en référé, les maîtres de l'ouvrage n'abordaient pas un instant l'irrégularité du contrat de construction et entendaient obtenir une expertise afin de vérifier la conformité des travaux réalisés avec les travaux contractuellement prévus et l'évaluation du préjudice causé par le retard de livraison », qu'ils avaient « réclamé avec insistance du constructeur qu'il se conforme aux opérations prévues dans le contrat et en respecte les termes » et que « l'ensemble des manquements dont se plaignent les demandeurs, s'agissant de l'absence d'indications ou d'annexes prévues par la loi était nécessairement connus d'eux avant même le début de la construction puisque le contrat a (vait) été signé le 27 novembre 2009, le permis de construire obtenu le 5 février 2010 et la déclaration de chantier établie le 20 avril 2010 », quand aucun de ces éléments ne caractérisait la connaissance de la méconnaissance des règles légales applicables par M. X... et Mme Y... et leur intention de la réparer, la Cour d'appel a violé l'article 1338 du Code civil ;

2° ALORS QUE M. X... et Mme Y... demandaient, dans le dispositif de leurs conclusions, que la Cour d'appel « prononce la nullité du contrat de construction » (v. leurs conclusions, p. 26, al. 5 et s.) en étayant cette demande par une argumentation développée ; qu'en jugeant néanmoins que « leur demande principale en nullité du contrat (n'était) pas valablement soutenue par eux » (arrêt attaqué, p. 5, al. 2), la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et a ainsi violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

3° ALORS QUE le prononcé de la nullité d'un contrat n'est pas subordonné à la formulation de demandes de restitutions subséquentes ; qu'en écartant la demande de nullité de M. X... et de Mme Y... aux motifs qu'« en s'abstenant de solliciter la démolition de l'immeuble, les consorts X... ne tirent pas toutes les conséquences de fait et de droit de leur demande principale en nullité du contrat » de sorte qu'elle « n'était donc pas valablement soutenue par eux », la Cour d'appel a violé l'article 1304 du Code civil, ensemble l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

4° ALORS QUE la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre une simple possibilité de solliciter la remise en état du terrain ; qu'en jugeant que « la nullité du contrat » ne peut conduire qu'« à la démolition du bâtiment », la Cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocats aux Conseils pour la société Les Maisons Columbia

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, confirmé le jugement en ce qu'il a condamné Jérôme X... et Martine Y... à verser à la SARL MAISONS COLUMBIA la somme de 74. 754, 04 € au titre du solde restant à leur charge, avec intérêt au taux légal à compter de la signification de la décision ;

Aux motifs propres qu'« au moyen de motifs pertinents que la cour adopte, le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand a justement évalué, sur la base de l'expertise faite par M. Z... le 14 novembre 2011 à l'issue d'un travail de terrain et d'analyse exempt de reproches, les sommes restant dues à la SARL MAISONS COLUMBIA, en tenant compte des ouvrages qui doivent demeurer à la charge de l'entreprise (étude de sol, évacuation

des terres, terrassement) et en précisant à juste titre que les pénalités de retard ne sont pas justifiées « en raison des positions catégoriques et rigides adoptées par tous les cocontractants » ; que le tribunal a en conséquence exactement apprécié la créance de la SARL MAISONS COLUMBIA à :-78. 038 € (montant restant à percevoir par le constructeur, tel qu'évalué par l'expert dans son rapport page 14) ; - à soustraire : 717, 60 € (étude de sol) ; - à soustraire : 880 € (évacuation des terres) ; - à soustraire : 1. 686, 36 € (terrassement) ; - Résultat : 78. 038 € 3. 282, 96 € = 74. 754, 04 € » (arrêt attaqué, p. 5, § 5) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « la SARL MAISONS COLUMBIA demande au Tribunal de condamner les défendeurs à leur régler le solde tel que fixé par l'expert Z...(hors pénalités de retard), soit le coût initial, déduction faite des trois moins-values, des travaux non réalisés et des travaux de reprise et des versements déjà effectués = 78. 038 €, que Jérôme X... et Martine Y... soulignent que le constructeur doit assumer des pénalités de retard et qu'ils ont réglé des prestations qui auraient dû être prises en charge par ce dernier, soit :-717, 60 € pour l'étude de sol ; -880 € pour l'évacuation des terres excédentaires ; -1. 686, 36 € pour le terrassement ; que l'article L231-2 C. C. H dispose que le prix de la construction prévu au contrat est forfaitaire et définitif ; que le coût des travaux n'incombant pas au constructeur doit être décrit et chiffré dans la notice descriptive ; que l'article R231-5 C. C. H dispose que le prix convenu dans le contrat inclut en particulier le coût du plan et, s'il y a lieu, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment ; qu'il résulte de ces dispositions que ne peuvent être mis à la charge du client que les travaux dont celui-ci s'est expressément réservé la réalisation, à la condition que leur coût soit évalué au contrat, de manière à ce que le client ait une idée suffisamment précise du coût qu'il devra supporter ; qu'à défaut de précision, leur coût est assumé par le constructeur ; que l'étude de sol complémentaire facturée 717, 60 € le 20 avril 2010 soit postérieurement à la signature du contrat s'est certes avérée indispensable comme le confirme l'expert, mais en application des dispositions précitées, son coût sera mis à la charge du constructeur ; que, s'agissant des sommes facturées aux maîtres d'ouvrage relatives au terrassement et à l'évacuation de terres excédentaires, la notice descriptive du contrat mentionne expressément que ne sont pas compris dans le prix « le régalage des matériaux extraits lors des terrassements et l'évacuation des terres excédentaires » ; que sont par contre inclus le « terrassement en masse pour réalisation de la plate-forme » ; que la facture de 1. 686, 36 € relative au terrassement doit par conséquent être supportée par le constructeur ; que, s'agissant de l'évacuation des terres excédentaires, qui s'est avéré indispensable puisque leur volume ne pouvait pas être stocké sur place, la notice descriptive, bien qu'elle en fasse supporter la charge au maître d'ouvrage, ne lui donnait aucun élément lui permettant d'avoir une idée suffisamment précise de son coût ; qu'en application des dispositions légales précitées, la facture émise postérieurement à la signature du contrat doit donc être supportée par le constructeur ; que, s'agissant des pénalités de retard, il résulte manifestement des pièces versées au débat et analysées par l'expert que si le constructeur n'a pu respecter le délai de livraison contractuellement prévu, c'est en raison des positions catégoriques et rigides adoptées par tous les cocontractants, et pas seulement de son propre fait ;

que, par conséquent, il n'y a pas lieu de mettre des indemnités de retard à la charge du constructeur ; qu'aucune des parties n'a émis d'observations sur le chiffrage des travaux de reprise et des travaux non réalisés fait par l'expert ; que le solde à la charge de Jérôme X... et Martine Y... s'établit donc de la manière suivante :- coût de la construction : 235. 600 € ; - à déduire : moins values fixées par avenants : 28. 985 € ; - à déduire : travaux non réalisés : 21. 137 € ; - à déduire : reprise de travaux de plâtrerie et approfondissement de la tranchée d'alimentation d'eau : 2. 000 € ; - à déduire : avances versées par les maîtres d'ouvrage : 105. 440 € ; - à déduire : remboursement des frais et travaux assumés par les

maîtres d'ouvrage à la place du constructeur : 3. 283, 96 € ; = 74. 754, 04 € ; que Jérôme X... et Martine Y... seront donc condamnés à régler à la SARL MAISONS COLUMBIA la somme de 74. 754, 04 €, solde restant à leur charge au titre du contrat de construction signé le 27 novembre 2009 (jugement, p. 8 et 9) ;

Alors que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'au cas présent, la société LES MAISONS COLUMBIA ne contestait plus, devant la cour d'appel, que l'évacuation des terres, qui n'était pas chiffrée au marché, devait rester à sa charge, mais rappelait que c'était bien elle qui avait supporté ce coût (880 €), sans l'avoir facturé aux consorts X..., et qu'en conséquence, le coût de l'évacuation ne pouvait pas être déduit des sommes restant dues au constructeur au titre du contrat (conclusions LES MAISONS COLUMBIA, p. 17 et p. 25., al. 4) ; qu'en déduisant du montant restant à percevoir par le constructeur, tel qu'évalué par l'expert (78. 038 €), le coût d'évacuation des terres (880 €), sans répondre au moyen selon lequel les consorts X... n'avaient pas payé cette somme, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a débouté la SARL MAISONS COLUMBIA de sa demande de dommages-intérêts ;

Aux motifs propres que « la SARL MAISONS COLUMBIA ne démontre pas en quoi l'attitude des consorts X... serait fautive à son égard ; qu'il n'y a donc pas lieu à dommages-intérêts du chef de l'article 1382 du code civil » (arrêt attaqué, p. 5, § 6) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « sur les demandes de dommages et intérêts : la SARL MAISONS COLUMBIA demande une somme conséquente de 100. 000 € de dommages et intérêts au motif que Jérôme X... et Martine Y... auraient mené à son encontre une campagne de dénigrement préjudiciable sur le plan économique et moral, en alimentant un blog librement accessible sur internet ; que ceux-ci ont effectivement alimenté un blog intitulé " ma maison Columbia " , d'ailleurs toujours accessible à ce jour, et participé à un forum en ligne, sites sur lesquels ils font état de leur soutien par une association de défense des maîtres d'ouvrage, informent les internautes du déroulement de la procédure en cours et publient des conseils à destination des candidats à la construction ; qu'ils ont en outre planté un panneau devant la maison (laissé à l'abandon) indiquant l'existence d'une procédure judiciaire en cours contre le constructeur ; que si la présentation des faits par les maîtres d'ouvrage est certainement partielle et passe sous silence ce qui pourrait affaiblir leur argumentation, elle a également un caractère informatif et préventif à l'égard des internautes en les incitant, de manière générale, à être vigilants lors de la signature d'un contrat de construction et du déroulement du chantier ; qu'il ne résulte de ces publications aucun abus du droit de libre expression et aucune intention de nuire à la SARL MAISONS COLUMBIA ; que si ces publications sont évidemment désagréables pour la SARL MAISONS COLUMBIA, celle-ci ne démontre pas toutefois la réalité du préjudice économique ou moral subi ; qu'elle sera en conséquence déboutée de sa demande de dommages et intérêts » (jugement, p. 9) ;

1° Alors que l'auteur d'une critique doit respecter l'obligation générale d'objectivité et de prudence ; qu'au cas présent, les juges du fond ont relevé que, dans leur blog, « la présentation des faits par les maîtres d'ouvrage est certainement partielle et passe sous silence ce qui pourrait affaiblir leur argumentation » ; qu'il en résulte que les consorts X... n'ont pas respecté, dans leurs écrits publics, leur obligation générale d'objectivité et de prudence ; que ce manquement est assurément constitutif d'une faute susceptible d'engager la responsabilité civile des consorts X... à l'égard de la SARL LES MAISONS COLUMBIA ; qu'en relevant néanmoins qu'il « ne résulte ait de ces publications aucun abus du droit de libre expression » (jugement, p. 9, § 9), et que « la SARL LES MAISONS COLUMBIA ne démontr ait pas en quoi l'attitude des consorts X... serait fautive à son égard » (arrêt attaqué, p. 5, § 6), la cour d'appel a n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 1382 du code civil ;

2° Alors que le juge du fond ne peut accueillir ou rejeter les demandes dont il est saisi sans analyser, même sommairement, tous les éléments de preuve qui lui sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'au cas présent, pour débouter la société LES MAISONS COLUMBIA de sa demande de dédommagement, la cour d'appel a considéré que la SARL LES MAISONS COLUMBIA ne « démontrait pas toutefois la réalité du préjudice économique ou moral subi » (arrêt attaqué, p. 5, al. 6) ; que, pour justifier de son préjudice, la société LES MAISONS COLUMBIA avait pourtant versé aux débats devant la cour d'appel un extrait de ses comptes annuels (pièce 26 en cause d'appel, production), dont il ressortait que le résultat de l'entreprise avait baissé de 68 % entre 2011 et 2012 ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans analyser, ne serait-ce que sommairement, la pièce 26, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom , du 15 septembre 2014