

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 8 octobre 2014
N° de pourvoi: 13-20294**
Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause la société CGI bâtiment ;

Sur le premier moyen, qui est recevable :

Vu les articles L. 231-9 et L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 25 avril 2013), que M. X... et la société Maisons Omega ont conclu un contrat de construction de maison individuelle ; que M. X... ayant refusé de payer un appel de fonds et de réceptionner l'ouvrage, la société Maisons Omega l'a assigné pour voir prononcer la réception de l'ouvrage et pour obtenir paiement de sommes ; que M. X... a sollicité la résolution du contrat ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le contrat de construction souscrit par M. X..., stipule, en son article 5-2 in fine que « A compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de sept jours pour se rétracter. Passé ce délai, le contrat sera réputé définitif. », que la société Maisons Omega justifie que la lettre du 14 mars 2007 par laquelle elle a transmis à M. X... le contrat de construction est parvenue à celui-ci le 19 mars 2007 et que le délai de sept jours a commencé à courir le 20 mars 2007 et qu'ainsi M. X..., étant forclos à exercer son droit de rétractation au moment de la réception des travaux, ne peut prétendre à la résolution du contrat ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'absence de notification de la notice informative n'avait pas empêché le délai de sept jours de courir, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 avril 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; 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 Bordeaux, autrement composée ;

Condamne la société Maisons Omega aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Maisons Omega à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres 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 huit octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR écarté la résolution du contrat et d'AVOIR en conséquence prononcé la réception de l'ouvrage sans réserve à la date du 20 mars 2009, condamné Monsieur X... à payer à la société MAISONS OMEGA la somme de 61.379,39 € avec intérêts au taux légal de 1% par mois à compter du 11 avril 2009 et rejeté tout autre chef de demande € tendant notamment à la restitution des sommes versées au constructeur et à l'octroi de dommages et intérêts € de Monsieur X... ;

AUX MOTIFS QUE sur la rétractation et la résolution du contrat de construction en application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'aux termes des alinéas 1 et 2 de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, "Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes" ; que M. X... fait valoir qu'en l'espèce, le délai de rétractation n'a pas commencé à courir car le courrier du 14 mars 2007, quoiqu'envoyé en lettre recommandée avec avis de réception, ne porte pas mention qu'il faisait courir ce délai de rétractation et qu'il en constituait le point de départ ; que cependant, la société Maisons Omega fait exactement valoir que ce texte ne prévoit pas que le constructeur doive informer l'accédant à la propriété de son obligation d'exercer son droit de rétractation dans un délai de sept jours ; et, en revanche, que le contrat de construction souscrit par M. X..., stipule, en son article 5-2 in fine que "A compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte, le maître de l'ouvrage dispose d'un délai de sept jours pour se rétracter. Passé ce délai, le contrat sera réputé définitif" ; qu'elle justifie que la lettre du 14 mars 2007 par laquelle elle a transmis à M. X... le contrat de construction est parvenue à celui-ci le 19 mars 2007 et que le délai de sept jours a commencé à courir le 20 mars 2007 ; qu'ainsi, M. X..., qui affirme de manière inopérante que la clause de rétractation insérée au contrat n'est pas lue, et qui reconnaît qu'il n'a pas exercé sa faculté de rétractation dans le délai de sept jours, était forclo à exercer son droit de rétractation au moment de la réception des travaux ; que dès lors, il ne peut utilement prétendre que le droit de rétractation a pour conséquence la résolution du contrat et l'anéantissement rétroactif du contrat de construction ;

ALORS QUE le délai de rétractation de sept jours dont dispose le maître de l'ouvrage ne court qu'à compter de la notification du contrat, accompagné de la notice d'information, par lettre recommandée avec accusé de réception ; qu'en jugeant que Monsieur X... était forclo à se rétracter, sans rechercher, comme cela lui était demandé (conclusions d'appel de Monsieur X..., p.6, §3 et 4), si l'absence de notification de la notice informative (arrêt p.5, §5) n'avait pas empêché le délai de sept jours de courir, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.231-9 et L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 28 novembre 1991 approuvant les modèles types de notice d'information relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les moyens tendant à la nullité du contrat et d'AVOIR en conséquence prononcé la réception de l'ouvrage sans réserve à la date du 20 mars 2009, condamné Monsieur X... à payer à la société MAISONS OMEGA la somme de 61.379,39 € avec intérêts au taux légal de 1% par mois à compter du 11 avril 2009 et rejeté tout autre chef de demande € tendant notamment à la restitution des sommes versées au constructeur et à l'octroi de dommages et intérêts € de Monsieur X... ;

AUX MOTIFS QUE sur la nullité du contrat de construction en application des articles L. 231-2 et L. 231-9 du code de la construction et de l'habitation ; que selon l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :... c) la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'aux termes de l'article L. 231-9 du même Code, "Une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception" ; que la société Maisons Omega, qui reconnaît ne pas avoir présenté, dans les plans, l'intégralité des travaux d'équipement et affirme, sans toutefois en justifier, avoir envoyé la notice d'information dans son courrier du 14 mars 2007, admet la nullité du contrat mais fait valoir que cette violation n'est sanctionnée que par une nullité relative couverte par voie de confirmation ultérieure ; que M. X..., admettant la reconnaissance de cette nullité du contrat, affirme qu'il n'a pas renoncé à son bénéfice puisque sa confirmation, qui ne se présume pas, suppose la connaissance du vice et l'intention de le réparer, non rapportés en l'espèce ; qu'en ce sens, il ne conteste pas avoir eu connaissance, à réception des documents transmis par la société Maisons Omega, du non-respect des dispositions ci-dessus rappelées du Code de la construction et de l'habitation, mais il fait valoir que, dans son courrier du 27 septembre 2011, rien n'indique son intention de réparer la nullité ou d'y renoncer ; que dans ce courrier, M. X... fait état de nouvelles malfaçons, indique son intention de demander l'intervention des assureurs des artisans et, pour ce faire, demande la justification des assurances décennales des artisans ; qu'ainsi, il n'invoque pas la nullité du contrat. Et, surtout, il reconnaît, sur les modalités d'exécution du contrat, "qu'il n'existe pas moins de treize avenants établis par la société Maisons Omega" ; qu'or, en aucun de ces cas, il n'a remis en cause l'existence de ce contrat, manifestant par là-même le désir d'en poursuivre l'exécution jusqu'à son terme et donc de réparer le vice qui l'avait initialement entaché ; qu'ainsi, la nullité qui entachait le contrat a ultérieurement été couverte et ne peut aujourd'hui être admise ; qu'en conséquence, la Cour, constatant qu'il n'y a lieu ni à résolution ni à annulation du contrat, infirme le

jugement qui a prononcé la résolution du contrat de construction ;

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 que, dans son courrier du 27 septembre 2011, Monsieur X... avait manifesté l'intention de réparer le vice affectant le contrat, alors qu'il y exprimait ses regrets quant à la décision du constructeur de faire appel du jugement ayant prononcé sa nullité et expliquait sa démarche de dénoncer les malfaçons et de solliciter l'intervention des sous-traitants et de leurs assureurs par l'effet suspensif de ce recours, de sorte qu'il ne pouvait valoir confirmation, la Cour d'appel a violé l'article 1338 du Code civil ;

2° ALORS QU'en toute hypothèse, la confirmation d'un acte nul exige la connaissance du vice l'affectant et l'intention de le réparer ; qu'en jugeant que le silence de Monsieur X... lors de l'établissement par la société MAISONS OMEGA de treize avenants au contrat manifestait son désir d'en poursuivre l'exécution jusqu'à son terme et donc de réparer le vice qui l'avait initialement entaché, quand un tel comportement ne suffisait pas à caractériser sa connaissance du vice et son intention de le réparer, la Cour d'appel a violé l'article 1338 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR prononcé la réception judiciaire de l'ouvrage sans réserve à la date du 20 mars 2009, d'AVOIR en conséquence rejeté toutes les demandes de Monsieur X... à tendant notamment à l'octroi de pénalités de retard et de dommages et intérêts et de l'AVOIR condamné à payer à la société MAISONS OMEGA la somme de 61.379,39 € avec intérêts au taux légal de 1% par mois à compter du 11 avril 2009 ;

AUX MOTIFS QUE sur la réception du contrat ; que par lettre recommandée datée du 12 mars 2009, reçue en version électronique le 13 mars 2009 et par voie postale le 17 mars 2009, la société Maisons Omega a invité M. X... à la visite de réception des travaux pour le 20 mars 2009 ou à toute autre date de son choix ; que M. X..., qui a, par lettre et courriel du 16 mars 2009, contesté le travail effectué, n'était pas présent sur les lieux à la date fixée ; que ce jour-là, la société Maisons Omega a fait dresser un procès-verbal par un huissier de justice qui a constaté l'état de l'ouvrage ; que, postérieurement, M. X... a pris possession des lieux ; qu'au vu de cette situation, la société Maisons Omega demande à la cour de prononcer, en application de l'article 1792-6 du code civil, la réception judiciaire des travaux à cette date sans réserve ; que pour s'y opposer, M. X... objecte que les dispositions de l'article 1792-6 du code civil impose un débat contradictoire et qu'"il est établi par les constats successifs... que l'immeuble n'était pas en état d'être reçu..." ; que cependant, l'article 1792-6 dispose que la réception "intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement" ; que dès lors que la société Maisons Omega a proposé à M. X... de procéder à cette réception, que celui-ci n'a pas donné de suite favorable à cette proposition et qu'il n'est pas contesté que, postérieurement, il a pris possession des lieux et y réside désormais, il convient, sans ordonner une expertise qui serait inutile, de prononcer la réception judiciaire des lieux sans réserve au 20 mars 2009 ; que par ailleurs, la société Maisons Omega expose, dans sa lettre du 12 mars 2009, qu'en raison d'une interruption du chantier, la fin du délai contractuel avait été reportée au 20 mars 2009 ; et que M. X... ne justifie pas d'une prolongation du délai jusqu'au 15 septembre 2011 ; que le versement d'aucune pénalité de retard n'est donc justifié ; que sur le préjudice de Monsieur X... il ne justifie ni du caractère « inhabitable et dangereux » de la maison lors de la demande de paiement des 95% du montant du prix, ni du fait qu'il n'a pu prendre que récemment possession de cette habitation, laissée à sa disposition depuis le 20 mars 2009 ;

1° ALORS QU'il appartient à celui qui sollicite le prononcé d'une réception judiciaire d'établir que l'ouvrage est en état d'être reçu ; qu'en jugeant que la réception judiciaire devait être fixée au 20 mars 2009 aux motifs que Monsieur X... « ne justifiait ni du caractère « inhabitable et dangereux » de la maison lors de la demande de paiement des 95% du prix ni du fait qu'il n'avait pu prendre possession de cette habitation, laissée à sa disposition depuis le 20 mars 2009 » (arrêt p.7, §2), la Cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 du Code civil ;

2° ALORS QUE le juge ne peut prononcer une réception judiciaire que s'il est établi que l'immeuble est habitable et en état d'être reçu ; qu'en jugeant que la réception judiciaire devait être fixée au 20 mars 2009, aux motifs inopérants que la société MAISONS OMEGA avait convoqué Monsieur X... à une réception à cette date et que, postérieurement, celui-ci avait pris possession de la maison, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la maison était en état d'être reçue, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6 du Code civil ;

3° ALORS QU'en toute hypothèse, l'existence de non-façons et de malfaçons affectant l'ouvrage exclut que la réception judiciaire soit prononcée sans réserve ; qu'en jugeant que la réception judiciaire fixée au 20 mars 2009 devait être prononcée sans réserve, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si, à cette date, l'immeuble ne demeurait pas inachevé et affecté de nombreuses malfaçons (conclusions de Monsieur X..., p.14, §3), la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6 du Code civil ;

4° ALORS QUE le constructeur n'est déchargé de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat qu'en cas d'intempéries, de force majeure ou de cas fortuits ; qu'en déboutant Monsieur X... de sa demande de paiement des pénalités de retard aux motifs que la société MAISONS OMEGA lui avait écrit qu'en raison d'une interruption de chantier, la fin du délai contractuel avait été reportée au 20 mars 2009, sans rechercher si cette interruption de chantier était justifiée par des intempéries, un cas de force majeure ou un cas fortuit, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.231-2, L.231-3, d) et R.231-14 du Code de la construction et de l'habitation.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur X... à payer à la société MAISONS OMEGA la somme de 61.379,39 € avec intérêts au taux légal de 1% par mois à compter du 11 avril 2009 ;

AUX MOTIFS QUE sur la réception du contrat ; que par lettre recommandée datée du 12 mars 2009, reçue en version électronique le 13 mars 2009 et par voie postale le 17 mars 2009, la société Maisons Omega a invité M. X... à la visite de réception des travaux pour le 20 mars 2009 ou à toute autre date de son choix ; que M. X..., qui a, par lettre et courriel du 16 mars 2009, contesté le travail effectué, n'était pas présent sur les lieux à la date fixée ; que ce jour-là, la société Maisons Omega a fait dresser procès-verbal par un huissier de justice qui a constaté l'état de l'ouvrage ; que postérieurement, M. X... a pris possession des lieux ; qu'au vu de cette situation, la société Maisons Omega demande à la cour de prononcer, en application de l'article 1792-6 du code civil, la réception judiciaire des travaux à cette date sans réserve ; que pour s'y opposer, M. X... objecte que les dispositions de l'article 1792-6 du code civil impose un débat contradictoire et qu'"il est établi par les constats successifs... que l'immeuble n'était pas en état d'être reçu..." ; que cependant, l'article 1792-6 dispose que la réception "intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement" ; que dès lors que la société Maisons Omega a proposé à M. X... de procéder à cette réception, que celui-ci n'a pas donné de suite favorable à cette proposition et qu'il n'est pas contesté que, postérieurement, il a pris possession des lieux et y réside désormais, il convient, sans ordonner une expertise qui serait inutile, de prononcer la réception judiciaire des lieux sans réserve au 20 mars 2009 ; que par ailleurs, la société Maisons Omega expose, dans sa lettre du 12 mars 2009, qu'en raison d'une interruption du chantier, la fin du délai contractuel avait été reportée au 20 mars 2009 ; que M. X... ne justifie pas d'une prolongation du délai jusqu'au 15 septembre 2011 ; que le versement d'aucune pénalité de retard n'est donc justifié ; que sur le paiement du prix la société OMEGA a établi, le 10 février 2009, une facture d'appel de fonds d'un montant de 61.379,39 euros ; qu'à défaut d'obtenir satisfaction, elle a fait adresser le 6 avril 2009, par son conseil, à M. X... une lettre de mise en demeure de payer cette somme, en lui rappelant son refus de prendre livraison de l'ouvrage et de participer à sa réception le mars 2009 ; que conformément aux dispositions de l'article 3-5 des conditions générales, elle est donc bien fondée à obtenir le paiement de cette somme avec intérêts au taux contractuel à compter du 11 avril 2009, date de la lettre par laquelle M. X... reconnaît avoir reçu la lettre de mise en demeure du 6 avril 2009 ;

1° ALORS QUE la cassation qui interviendra sur le chef de dispositif ayant fixé la réception judiciaire sans réserve au 20 mars 2009 entraînera par voie de conséquence la cassation du chef de dispositif par lequel la Cour d'appel a jugé que Monsieur X... était redevable du solde du prix des travaux avec intérêt au taux contractuel de 1% par mois à compter du 11 avril 2009, en application de l'article 624 du Code de procédure civile ;

2° ALORS QU'en toute hypothèse, il appartient au constructeur qui sollicite le paiement des 95% du prix des travaux d'établir l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ; qu'en condamnant Monsieur X... à payer au constructeur la somme de 61.379,39 € avec intérêts au taux contractuel de 1% par mois à compter du 11 avril 2009, aux motifs qu'il « ne justifiait ni du caractère « inhabitable et dangereux » de la maison lors de la demande de paiement des 95% du prix ni du fait qu'il n'avait pu prendre possession de cette habitation, laissée à sa disposition depuis le 20 mars 2009 » (arrêt p.7, §2), la Cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 du Code civil ;

3° ALORS QU'en toute hypothèse l'appel de fonds des 95% du prix des travaux n'est dû qu'à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ; qu'en condamnant Monsieur X... à payer au constructeur la somme de 61.379,39 € avec intérêts au taux contractuel de 1% par mois à compter du 11 avril 2009, aux motifs inopérants qu'elle avait adressé à cette date une mise en demeure de payer au maître de l'ouvrage, sans rechercher, comme il lui était demandé, si les travaux d'équipement, de plomberie (notamment les raccordements aux égouts), de menuiserie et de chauffage étaient alors achevés (conclusions d'appel de Monsieur X..., p.4, §6-7-8 et p.16, §4 et 5), la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.231-2, e), et R.231-7 du Code de la construction et de l'habitation.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... de sa demande d'indemnisation de ses préjudices ;

AUX MOTIFS QUE puisque la réception judiciaire de l'ouvrage est prononcée au 20 mars 2009, et qu'il est condamné au paiement du prix demandé par la société Maisons Omega, M. X... n'est pas fondé à faire état d'un préjudice qui résulterait de la vente de sa maison en Ecosse, ni de l'évolution du taux de change ; que de même, il ne justifie ni du caractère "inhabitable et dangereux" de la maison lors de la demande de paiement des 95 % du montant du prix, ni du fait qu'il n'a pu prendre que récemment possession de cette habitation, laissée à sa disposition depuis le 20 mars 2009, ou qu'il ait perdu trois années de recettes ; qu'il ne démontre donc aucun préjudice de jouissance ; que de plus, l'indemnisation du préjudice moral est celle qui est allouée en réparation de l'atteinte aux sentiments d'affection ou d'honneur ; qu'or, il ne justifie d'aucun préjudice de cette nature ; qu'en conséquence, ses chefs de demande tendant à l'indemnisation d'un préjudice de jouissance et d'un préjudice moral doivent être rejetés ;

ALORS QUE la cassation qui interviendra sur le chef de dispositif ayant fixé la réception judiciaire sans réserve au 20 mars 2009, sur le chef de dispositif ayant débouté Monsieur X... de sa demande de paiement des pénalités de retard ou sur le chef de dispositif l'ayant condamné à payer le solde du prix des travaux entraînera par voie de conséquence la cassation du chef de dispositif par lequel la Cour d'appel a rejeté les demandes d'indemnisation de ses préjudices, en application de l'article 624 du Code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C301166

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 25 avril 2013