

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 avril 2012

N° de pourvoi: 11-11.764

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, 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 (Bordeaux, 25 novembre 2010), que, par acte des 20 et 29 octobre 2007, les époux X...ont réservé un lot dans un immeuble à construire par la société Promobat ; qu'ils ont versé un dépôt de garantie d'un montant de 5 480 euros ; que les époux X...ayant demandé des précisions sur une différence concernant les menuiseries extérieures des pièces principales, prévues en aluminium selon les prévisions de la notice descriptive sommaire et en PVC selon la notice descriptive définitive, la société Pichet leur a précisé, pour le compte de la société Promobat, que seules les baies vitrées coulissantes des séjours seraient en aluminium, les portes fenêtres devant être en PVC ; que, par courrier du 22 septembre 2008, la société Promobat a annulé la réservation en invoquant le refus des époux X...de signer l'acte de vente sans motif légitime ; que les époux X...ont assigné la société Promobat en restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Promobat fait grief à l'arrêt d'ordonner la restitution du dépôt de garantie, alors, selon le moyen, que les cas dans lesquels le réservataire d'un immeuble à construire peut obtenir restitution du dépôt de garantie sont prévus de manière limitative par les dispositions d'ordre public de l'article R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation ; que la modification du matériau de construction de l'un des éléments de l'immeuble ne constitue par l'un de ces cas, à moins qu'elle ait entraîné une diminution de la valeur du bien supérieure à 10 %, tel que prévu par l'article R. 261-31 e) du code de la construction ; que lorsque le réservataire refuse d'acquiescer en raison d'une modification des matériaux de construction qui n'entraîne pas une variation du prix supérieure à 10 % de la valeur du bien, la non-réalisation de la vente lui est imputable ; qu'en jugeant, pour ordonner la restitution du dépôt de garantie, que la modification du matériau des boiseries extérieures était constitutive du cas prévu par l'article R. 261-31 a) du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire de l'hypothèse dans laquelle " le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ", la cour d'appel a violé l'article R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation ;
Mais attendu qu'ayant souverainement relevé que la notice descriptive sommaire

prévoyait des menuiseries extérieures en aluminium et que leur remplacement par des menuiseries en PVC ne correspondait à aucune des modifications permises par cette notice, la cour d'appel a pu retenir qu'en application de l'article R. 261-31 a) du code de la construction et de l'habitation le dépôt de garantie devait être restitué, le contrat de vente n'étant pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que le premier moyen étant rejeté, le second moyen est devenu sans objet ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Promobat aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Promobat à payer aux époux X...la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Promobat ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze avril deux mille douze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour la société Promobat.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné la restitution à M. Cédric X...et à Mme Candice Y... épouse X...du dépôt de garantie de 5. 480 €, à la charge de la société PROMOBAT et de l'y avoir condamnée en tant que de besoin ;

Aux motifs propres que « il convient de constater que le premier Juge a, à juste titre, relevé que les époux X...pouvaient légitimement exiger le respect de la clause de l'avant contrat relative au matériau des menuiseries extérieures dès lors que le remplacement d'huisseries extérieures en aluminium par des huisseries en PVC ne correspondait à aucune des modifications permises par la notice descriptive sommaire qui, entrant dans le champ de ce contrat, ne prévoyait, au titre des seules modifications admises, que le remplacement des produits indiqués sous le nom de leur fabricant par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure et la modification de certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement ; que le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a, en relevant que les motifs de l'annulation de la réservation consentie aux époux X...par la société PROMOBAT, qui invoquait, à propos de cette modification apportée aux huisseries extérieures, des « divergences mineures » n'étaient pas pertinents, imputé à cette société l'initiative de la rupture du contrat de réservation en la condamnant, sur le fondement des dispositions de l'article R. 261-31 a) du Code de la construction et de l'habitation, à restituer aux époux X...les fonds déposés en garantie, avec intérêts au taux légal à compter, conformément aux dispositions du dernier alinéa de ce même article, du terme du délai de trois mois suivant la demande de restitution faite le octobre 2008 ; que, d'autre part, le jugement déféré sera également confirmé en ce qu'il a indemnisé les préjudices complémentaires invoqués par les époux X..., que ce soit leur préjudice financier résultant du coût inutile, tel qu'il est justifié par les extraits de compte produits aux débats, de l'emprunt immobilier qu'ils avaient souscrit en vue de l'acquisition projetée ou que ce soit leur préjudice moral résultant de l'anéantissement brutal et injustifié de leur projet immobilier qui a été justement apprécié par le premier Juge, le tout avec intérêts au taux légal à compter du jour de l'assignation en tant que, au besoin, de dommages et intérêts complémentaires » (p. 5, § 2 et s.) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « en application des

dispositions des articles L. 261-15 et R. 261-25 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat préliminaire emportant réservation d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement doit comporter les indications essentielles à la qualité de la construction et une note technique décrivant sommairement la nature et la qualité des éléments d'équipement ; que, par ailleurs, en application de l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, d'ordre public, le dépôt de garantie doit être restitué au réservataire, sans retenue ni pénalité, lorsque le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ; qu'en l'espèce, la notice remise aux époux X...le 20 octobre 2007, lors de la signature du contrat de réservation, prévoyait des menuiseries extérieures en profil d'aluminium, classement A3- E* - V*A2min sur l'ensemble de la maison, avec possibilité expresse de remplacement par des éléments de qualité égale ou supérieure ; que la société PROMOBAT ne pouvait donc unilatéralement imposer en sa faveur, contrairement à ces stipulations contractuelles parfaitement claires, la possibilité discrétionnaire de remplacer l'aluminium d'une partie des menuiseries extérieures par du PVC ou polychlorure de vinyle, matériau moins onéreux comme elle le reconnaît mais également moins noble, moins durable et moins écologique ainsi qu'il appert de la documentation produite par les demandeurs ; que l'article R. 261-31- e du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit la restitution du dépôt de garantie si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet de la réservation présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 % n'autorise pas le vendeur, contrairement à ce que soutient la société PROMOBAT, à apporter des modifications affectant la réalisation d'un élément d'équipement qui ne constitueraient qu'une différence mineure, dès lors que celles-ci sont contraires aux stipulations du contrat de réservation qui constitue la loi des parties au sens de l'article 1134 du Code civil ; que les époux X...pouvaient donc légitimement exiger le respect de la clause de l'avant contrat relative au matériau des menuiseries extérieures ; qu'alors que l'acte de vente devait intervenir au plus tard le octobre 2008, par courrier du 22 septembre 2008 adressé à son notaire, Maître A..., la société PICHET, maison mère de la société PROMOBAT, écrivait, après avoir fait valoir que les divergences mineures entre les caractéristiques définitives du programme par rapport à celles prévisionnelles au stade de la précommercialisation ne constituent pas un cas légitime de caducité du contrat de réservation : « Compte tenu de ce qui précède, nous vous informons que nous annulons la réservation consentie à M. et Mme X...et reprenons la libre disposition du bien. Nous revendiquons également le bénéfice du dépôt de garantie (...) vous voudrez bien en informer les réservataires » ; que les motifs invoqués n'étant pas pertinents, la société PROMOBAT doit être considérée comme ayant pris l'initiative d'une rupture qui lui est imputable et elle ne peut en conséquence s'opposer légitimement à la restitution du dépôt de garantie aux époux X..., laquelle sera ordonnée ; que les époux X...ayant sollicité cette restitution par courrier de leur notaire du 14 octobre 2008, qui faisait courir le délai de trois mois ouvert pour la restitution en vertu de l'article R. 261-31 dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation, la société PROMOBAT sera condamnée au paiement des intérêts au taux légal à compter du 15 janvier 2009 ; que, par voie de conséquence, la société PROMOBAT sera déboutée de sa demande d'attribution de ce même dépôt de garantie ; que l'application combinée des articles 1147 du Code civil et R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ne prohibe nullement l'allocation de dommages-intérêts en sus de la restitution du dépôt de garantie dès lors qu'existe un manquement contractuel générateur d'un préjudice ; qu'en l'occurrence, la société PROMOBAT a bien commis un manquement en annulant unilatéralement la réservation signée le 20 octobre 2007 au motif fallacieux que les époux X...refusaient abusivement une modification présentée comme mineure, mais assurément contraire au contrat, du matériau composant une partie des menuiseries extérieures ; que cette faute est en relation directe avec le préjudice avec le préjudice résultant du coût, inutile, du prêt

immobilier consenti par le crédit agricole d'Aquitaine, le 26 janvier 2008, à hauteur de 225.000 €, affecté à l'achat de l'appartement neuf à Eysines décrit au contrat de réservation, et qui a généré 509,14 € au titre de l'assurance prêt et 728,05 € d'intérêts, soit au total 1.236,19 €, somme au paiement de laquelle la société PROMOBAT sera condamnée, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ; qu'en outre, par cette rupture brutale et injustifiée la société PROMOBAT est à l'origine d'un préjudice supplémentaire représenté par la privation de l'acquisition de cette maison accompagnée de la nécessité d'un logement temporaire et qui sera indemnisé par l'allocation d'une somme de 2.000 € à titre de dommages-intérêts, également avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation » (jugement, p. 3 et s.) ;

Alors que les cas dans lesquels le réservataire d'un immeuble à construire peut obtenir restitution du dépôt de garantie sont prévus de manière limitative par les dispositions d'ordre public de l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ; que la modification du matériau de construction de l'un des éléments de l'immeuble ne constitue par l'un de ces cas, à moins qu'elle ait entraîné une diminution de la valeur du bien supérieure à 10 %, tel que prévu par l'article R. 261-31 e) du Code de la construction ; que lorsque le réservataire refuse d'acquiescer en raison d'une modification des matériaux de construction qui n'entraîne pas une variation du prix supérieure à 10 % de la valeur du bien, la non-réalisation de la vente lui est imputable ; qu'en jugeant, pour ordonner la restitution du dépôt de garantie, que la modification du matériau des boiseries extérieures était constitutive du cas prévu par l'article R. 261-31 a) du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire de l'hypothèse dans laquelle « le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire », la cour d'appel a violé l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société PROMOBAT à payer à M. Cédric X... et à Mme Candice Y... épouse X..., ensemble, la somme de 3.236,19 € à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal ;

Aux motifs propres que « il convient de constater que le premier Juge a, à juste titre, relevé que les époux X... pouvaient légitimement exiger le respect de la clause de l'avant contrat relative au matériau des menuiseries extérieures dès lors que le remplacement d'huisseries extérieures en aluminium par des huisseries en PVC ne correspondait à aucune des modifications permises par la notice descriptive sommaire qui, entrant dans le champ de ce contrat, ne prévoyait, au titre des seules modifications admises, que le remplacement des produits indiqués sous le nom de leur fabricant par des marques concurrentes de qualité égale ou supérieure et la modification de certains détails dans la mesure où, en cours de travaux, il se révélerait une obligation ou une possibilité d'amélioration de fonctionnement ; que le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a, en relevant que les motifs de l'annulation de la réservation consentie aux époux X... par la société PROMOBAT, qui invoquait, à propos de cette modification apportée aux huisseries extérieures, des « divergences mineures » n'étaient pas pertinents, imputé à cette société l'initiative de la rupture du contrat de réservation en la condamnant, sur le fondement des dispositions de l'article R. 261-31 a) du Code de la construction et de l'habitation, à restituer aux époux X... les fonds déposés en garantie, avec intérêts au taux légal à compter, conformément aux dispositions du dernier alinéa de ce même article, du terme du délai de trois mois suivant la demande de restitution faite le 14 octobre 2008 ; que, d'autre part, le jugement déferé sera également confirmé en ce qu'il a indemnisé les préjudices complémentaires invoqués par les époux X..., que ce soit leur préjudice financier résultant du coût inutile, tel qu'il est justifié par les extraits de compte produits aux débats, de l'emprunt immobilier qu'ils avaient souscrit en vue de l'acquisition projetée ou que ce soit leur préjudice moral résultant de l'anéantissement brutal et injustifié de leur projet immobilier qui a été justement apprécié par le premier Juge, le tout avec intérêts au

taux légal à compter du jour de l'assignation en tant que, au besoin, de dommages et intérêts complémentaires » (p. 5, § 2 et s.) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « en application des dispositions des articles L. 261-15 et R. 261-25 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat préliminaire emportant réservation d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement doit comporter les indications essentielles à la qualité de la construction et une note technique décrivant sommairement la nature et la qualité des éléments d'équipement ; que, par ailleurs, en application de l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation, d'ordre public, le dépôt de garantie doit être restitué au réservataire, sans retenue ni pénalité, lorsque le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ; qu'en l'espèce, la notice remise aux époux X...le 20 octobre 2007, lors de la signature du contrat de réservation, prévoyait des menuiseries extérieures en profil d'aluminium, classement A3- E*- V*A2min sur l'ensemble de la maison, avec possibilité expresse de remplacement par des éléments de qualité égale ou supérieure ; que la société PROMOBAT ne pouvait donc unilatéralement imposer en sa faveur, contrairement à ces stipulations contractuelles parfaitement claires, la possibilité discrétionnaire de remplacer l'aluminium d'une partie des menuiseries extérieures par du PVC ou polychlorure de vinyle, matériau moins onéreux comme elle le reconnaît mais également moins noble, moins durable et moins écologique ainsi qu'il appert de la documentation produite par les demandeurs ; que l'article R. 261-31- e du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit la restitution du dépôt de garantie si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet de la réservation présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 % n'autorise pas le vendeur, contrairement à ce que soutient la société PROMOBAT, à apporter des modifications affectant la réalisation d'un élément d'équipement qui ne constitueraient qu'une différence mineure, dès lors que celles-ci sont contraires aux stipulations du contrat de réservation qui constitue la loi des parties au sens de l'article 1134 du Code civil ; que les époux X...pouvaient donc légitimement exiger le respect de la clause de l'avant contrat relative au matériau des menuiseries extérieures ; qu'alors que l'acte de vente devait intervenir au plus tard le 20 octobre 2008, par courrier du 22 septembre 2008 adressé à son notaire, Maître A..., la société PICHET, maison mère de la société PROMOBAT, écrivait, après avoir fait valoir que les divergences mineures entre les caractéristiques définitives du programme par rapport à celles prévisionnelles au stade de la précommercialisation ne constituent pas un cas légitime de caducité du contrat de réservation : « Compte tenu de ce qui précède, nous vous informons que nous annulons la réservation consentie à M. et Mme X...et reprenons la libre disposition du bien. Nous revendiquons également le bénéfice du dépôt de garantie (...) vous voudrez bien en informer les réservataires » ; que les motifs invoqués n'étant pas pertinents, la société PROMOBAT doit être considérée comme ayant pris l'initiative d'une rupture qui lui est imputable et elle ne peut en conséquence s'opposer légitimement à la restitution du dépôt de garantie aux époux X..., laquelle sera ordonnée ; que les époux X...ayant sollicité cette restitution par courrier de leur notaire du 14 octobre 2008, qui faisait courir le délai de trois mois ouvert pour la restitution en vertu de l'article R. 261-31 dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation, la société PROMOBAT sera condamnée au paiement des intérêts au taux légal à compter du 15 janvier 2009 ; que, par voie de conséquence, la société PROMOBAT sera déboutée de sa demande d'attribution de ce même dépôt de garantie ; que l'application combinée des articles 1147 du Code civil et R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation ne prohibe nullement l'allocation de dommages-intérêts en sus de la restitution du dépôt de garantie dès lors qu'existe un manquement contractuel générateur d'un préjudice ; qu'en l'occurrence, la société PROMOBAT a bien commis un manquement en annulant unilatéralement la réservation signée le 20 octobre 2007 au motif fallacieux que les époux X...refusaient abusivement

une modification présentée comme mineure, mais assurément contraire au contrat, du matériau composant une partie des menuiseries extérieures ; que cette faute est en relation directe avec le préjudice avec le préjudice résultant du coût, inutile, du prêt immobilier consenti par le crédit agricole d'Aquitaine, le 26 janvier 2008, à hauteur de 225.000 €, affecté à l'achat de l'appartement neuf à Eysines décrit au contrat de réservation, et qui a généré 509,14 € au titre de l'assurance prêt et 728,05 € d'intérêts, soit au total 1.236,19 €, somme au paiement de laquelle la société PROMOBAT sera condamnée, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ; qu'en outre, par cette rupture brutale et injustifiée la société PROMOBAT est à l'origine d'un préjudice supplémentaire représenté par la privation de l'acquisition de cette maison accompagnée de la nécessité d'un relogement temporaire et qui sera indemnisé par l'allocation d'une somme de 2.000 € à titre de dommages-intérêts, également avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation » (jugement, p. 3 et s.) ;

Alors que, puisque le refus d'acquiescer des époux X...n'était pas fondé, la résiliation, par la société PROMOBAT, ne peut être tenue pour fautive ; qu'en retenant la responsabilité de la société PROMOBAT, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux du 25 novembre 2010