

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 février 2014

N° de pourvoi: 12-28.902

ECLI:FR:CCASS:2014:C300182

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Mas (conseiller doyen faisant fonction de président), président

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

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Met hors de cause la société Caisse de garantie immobilière du bâtiment (la CGI BAT) ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 4 septembre 2012), que le 17 janvier 2008, Mme X... et la société Eurobat ont signé un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan ; qu'une garantie de livraison a été souscrite auprès de la CGI BAT ; qu'après interruption des travaux, Mme X... a assigné la société Eurobat en annulation du contrat et la CGI BAT en intervention forcée ; que M. A..., désigné en qualité de mandataire judiciaire de la société Eurobat, placée sous sauvegarde de justice, est intervenu volontairement à la procédure ; qu'en cours de procédure Mme X... a sollicité la résiliation du contrat ;

Sur le premier moyen, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du contrat de construction de maison individuelle aux torts de la société Eurobat et de la débouter de sa demande en paiement de l'indemnité de résiliation :

Attendu que la société Eurobat fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du contrat de construction de maison individuelle à ses torts, de la débouter de sa demande en paiement de l'indemnité de résiliation et de fixer la créance de Mme X... au passif de la procédure collective de la société Eurobat aux sommes de 8 000 euros au titre de l'acompte, 53. 305 euros au titre de la remise en état du terrain, 14 000 euros au titre des pertes engagées et 61 600 euros au titre du préjudice de jouissance, alors, selon le moyen :

1°/ que dans le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan, aucune disposition d'ordre public n'impose la fourniture d'une garantie de remboursement ; qu'en imputant à faute à la société Eurobat, qui avait conclu un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan avec Mme X..., d'avoir perçu un acompte au moment de la conclusion du contrat tandis que la garantie de remboursement était postérieure, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que dans le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan,

aucune disposition d'ordre public ne détermine l'échelonnement es paiements, qui relève de la seule volonté des parties ; qu'en affirmant qu'un acompte payé au moment de la signature du contrat avait été perçu de manière anticipée et donc illégale, sans relever l'existence d'une stipulation qui aurait exclu un tel paiement, la cour d'appel a violé les articles L. 232-1 et R. 232-5 du code de la construction et de l'habitation ;

3°/ que les motifs des premiers juges ne peuvent être considérés comme ayant été adoptés que si l'arrêt comporte des motifs établissant que la juridiction du second degré a apprécié leur bien-fondé et les a fait siens ; qu'en adoptant les motifs des premiers juges relatifs aux fautes de la société Eurobat justifiant la résolution du contrat sans manifester, par un quelconque motif propre, qu'elle avait porté sa propre appréciation sur l'existence et la gravité des causes de résolution ainsi retenues, la cour d'appel a violé l'article 6. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

4°/ que la date à prendre en considération pour la constatation de l'ouverture du chantier au sens de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation est celle de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier ; qu'en imputant à faute au constructeur d'avoir débuté les travaux en l'absence d'obtention et de justification de la garantie de livraison à la date d'ouverture de chantier, sans constater que le chantier avait fait l'objet d'une déclaration réglementaire d'ouverture de chantier avant que la société produise l'attestation de garantie de livraison, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

5°/ que l'inexécution de certaines des obligations résultant d'un contrat synallagmatique n'est de nature à justifier sa résolution que si elle présente une gravité suffisante ; qu'en fondant la résolution du contrat de construction liant la société Eurobat à Mme X... sur l'existence d'une erreur de positionnement altimétrique commise lors du terrassement préalable effectué par une société tierce, sans rechercher si les manquements invoqués étaient suffisamment graves pour prononcer la résolution, tandis que l'expert avait envisagé un remède consistant en un remblaiement partiel, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé par motifs adoptés que la garantie de livraison n'avait pas été fournie avant le début effectif des travaux, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, retenu à bon droit que la demande de résiliation aux torts de la société Eurobat devait être accueillie ;

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

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour fixer la créance de Mme X... au passif de la procédure collective de la société Eurobat aux sommes de 8 000 euros au titre de l'acompte, 53 305 euros au titre de la remise en état du terrain, 14 000 euros au titre des pertes engagées et 61 600 euros au titre du préjudice de jouissance, l'arrêt retient que les premiers juges ont fait une appréciation exacte du préjudice de Mme X... et que la société Eurobat et son administrateur ne contestent pas avoir reçu une déclaration de créance conforme à la demande ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions par lesquelles la société Eurobat contestait les motifs des premiers juges, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il prononce la résiliation du contrat de construction de maison individuelle aux torts de la société Eurobat et déboute celle-ci de sa demande en paiement de l'indemnité de résiliation, l'arrêt rendu le 4 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Chambéry, autrement composée ;

Condamne la société Eurobat 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze février deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Eurobat, M. A..., ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait prononcé la résiliation du contrat de construction de maison individuelle aux torts de la société EUROBAT et avait débouté la société EUROBAT de sa demande en paiement de l'indemnité de résiliation et d'AVOIR fixé la créance de Madame X... au passif de la procédure collective de la société EUROBAT aux sommes de 8. 000 € au titre de l'acompte, 53. 305 € au titre de la remise en état du terrain, 14. 000 € au titre des pertes engagées et 61. 600 € au titre du préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la garantie de remboursement est distincte de la garantie de livraison et doit être annexée au contrat de construction de maisons individuelles, sans pouvoir faire l'objet d'une condition suspensive ; que d'autre part, sauf exception prévue par les textes, tout contrat de construction d'une maison individuelle doit énoncer la garantie apportée par le constructeur pour la bonne exécution de sa mission au prix convenu et doit préciser les modalités d'application de cette garantie, et le constructeur doit justifier au moment de la réception des fonds de l'existence de la garantie de remboursement des sommes versées par le maître de l'ouvrage et de livraison au prix convenu ; que l'acte de cautionnement-garantie de remboursement établi par la société CGI BAT ainsi que l'acte de garantie de livraison portent, l'un et l'autre, la date du 6 mars 2008 alors que le contrat de construction de maisons individuelles porte la date du 17 janvier 2008, de sorte qu'ils sont antérieurs au contrat de construction et n'ont donc pu y être annexés (pièces n° 2, n° 8 et n° 9 du dossier de la société EUROBAT) ; que les parties ne produisent aucune justification sur les circonstances du paiement par Mme X... de l'acompte de 8000 €, que toutefois, personne ne discute son affirmation selon laquelle cet acompte a été payé au moment de la signature du contrat (page 3 de ses conclusions) ; que la société EUROBAT a perçu ainsi cet acompte de manière anticipée et donc illégale » ;

1°) ALORS QUE dans le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan, aucune disposition d'ordre public n'impose la fourniture d'une garantie de remboursement ; qu'en imputant à faute à la société EUROBAT, qui avait conclu un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan avec Madame X..., d'avoir perçu un acompte au moment de la conclusion du contrat tandis que la garantie de remboursement était postérieure, la Cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE dans le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan, aucune disposition d'ordre public ne détermine l'échelonnement des paiements, qui relève de la seule volonté des parties ; qu'en affirmant qu'un acompte payé au moment de la signature du contrat avait été perçu de manière anticipée et donc illégale, sans relever l'existence d'une stipulation qui aurait exclu un tel paiement, la Cour d'appel a violé les articles L. 232-1 et R. 232-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QU'« il est constant, en outre, que l'attestation de garantie de livraison a été produite par la société EUROBAT

postérieurement au commencement des travaux soit tardivement ; qu'aux termes de l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction doit notamment préciser l'engagement de l'entrepreneur de fournir, au plus tard à la date d'ouverture du chantier, la justification de la garantie de livraison qu'il apporte au maître de l'ouvrage, l'attestation de cette garantie étant établie par le garant et annexée au contrat ; que force est de constater qu'en l'espèce et quelles que soient les causes de l'avancement de la réalisation des travaux et l'absence de préjudice subi par le maître de l'ouvrage, la société EUROBAT a débuté lesdits travaux sans avoir obtenu et justifié de la garantie de livraison à la date de l'ouverture du chantier, ce qui constitue une irrégularité d'une gravité de nature à justifier la résolution du contrat de construction ; que Monsieur Y...a, enfin, indiqué au terme de son rapport que la sur-profondeur identifiée au niveau des terrassements généraux réalisés par la société EUROBAT relevait d'un défaut d'exécution qui lui était imputable ; que la société EUROBAT ne conteste pas cette erreur de positionnement altimétrique constatée et le fait que ces travaux aient été intégralement sous-traités à l'entreprise DA CUNHA qui n'a pas été appelée en cause dès l'ouverture des opérations d'expertise, n'est pas de nature à écarter la responsabilité de la société EUROBAT ; qu'il convient, en conséquence, de prononcer la résolution du contrat de construction de maison individuelle en date du 17 janvier 2008 et ce, aux torts de la société EUROBAT à la date du jugement » ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, les motifs des premiers juges ne peuvent être considérés comme ayant été adoptés que si l'arrêt comporte des motifs établissant que la juridiction du second degré a apprécié leur bien fondé et les a fait siens ; qu'en adoptant les motifs des premiers juges relatifs aux fautes de la société EUROBAT justifiant la résolution du contrat sans manifester, par un quelconque motif propre, qu'elle avait porté sa propre appréciation sur l'existence et la gravité des causes de résolution ainsi retenues, la Cour d'appel a violé l'article 6. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles 455 et 458 du Code de procédure civile ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, la date à prendre en considération pour la constatation de l'ouverture du chantier au sens de l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation est celle de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier ; qu'en imputant à faute au constructeur d'avoir débuté les travaux en l'absence d'obtention et de justification de la garantie de livraison à la date d'ouverture de chantier, sans constater que le chantier avait fait l'objet d'une déclaration réglementaire d'ouverture de chantier avant que la société produise l'attestation de garantie de livraison, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'inexécution de certaines des obligations résultant d'un contrat synallagmatique n'est de nature à justifier sa résolution que si elle présente une gravité suffisante ; qu'en fondant la résolution du contrat de construction liant la société EUROBAT à Madame X... sur l'existence d'une erreur de positionnement altimétrique commise lors du terrassement préalable effectué par une société tierce, sans rechercher si les manquements invoqués étaient suffisamment graves pour prononcer la résolution, tandis que l'expert avait envisagé un remède consistant en un remblaiement partiel, la Cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé la créance de Madame X... au passif de la procédure collective de la société EUROBAT aux sommes de 8. 000 € au titre de l'acompte, 53. 305 € au titre de la remise en état du terrain, 14. 000 € au titre des pertes engagées et 61. 600 € au titre du préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les premiers juges ont fait une appréciation exacte du

préjudice Madame X... ; que d'autre part, la société EUROBAT et son administrateur ne contestent pas avoir reçu une déclaration de créance conforme à la demande » ;
ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur la remise en état du terrain, l'expert a relevé que la solution de remède relative à la mauvaise implantation du fond de fouilles des terrassements généraux consistait à procéder à un remblaiement technique partiel du trou réalisé sur une hauteur de 0, 90 m environ et ce, au moyen d'un tout venant de carrière mis en oeuvre par passes compactées et que la remise en état du terrain ne peut être réalisée à l'identique, étant observé que Mademoiselle X... dispose de toute liberté de faire ce qu'elle entend de son terrain et que celui-ci doit être remis en l'état techniquement ; que l'expert a évalué le coût prévisionnel de la remise en état du terrain à la somme de euros ; qu'il convient de retenir cette évaluation sans se référer aux hypothèses concernant la vente du terrain en l'état ou non ; que, sur la restitution de l'acompte, dès lors que le contrat de construction a été résilié aux torts de la société EUROBAT, il convient de condamner cette dernière à restituer à Mademoiselle X... la somme de 8. 000 euros versée à titre d'acompte ; que, sur les pertes, Mademoiselle X... justifie avoir versé à Monsieur Z..., architecte, la somme de 14. 000 euros ; que ces frais ont été engagés en pure perte dès lors que les plans établis par ce dernier sont devenus sans aucune utilité du fait de l'interruption du projet de construction et que leur transmission à un éventuel acquéreur du terrain non associé aux choix faits dans le cadre de leur élaboration est hypothétique ; que, sur les préjudices complémentaires, l'expert a indiqué que le préjudice lié à la baisse du coût de l'immobilier, s'il est en relation avec l'intention du maître de l'ouvrage de ne plus construire sur son terrain, est, cependant, extérieur à la résiliation du contrat ; qu'il convient de débouter Mademoiselle X... de sa demande à ce titre ; que, sur le préjudice de jouissance, l'expert a pris en considération l'interruption du chantier de construction de mars 2008 à novembre 2009 et a chiffré le préjudice de jouissance subi par Mademoiselle X..., fin janvier 2010, à la somme de 61. 600 euros (22 mois x 2. 800 euros) ; qu'il convient de condamner la société EUROBAT à verser la somme de 61. 600 euros à Mademoiselle X... en réparation du préjudice de jouissance » ;

1°) ALORS QUE méconnaît les exigences d'un procès équitable et statue par une apparence de motivation l'arrêt d'appel qui se borne à adopter les motifs de la décision de première instance, sans qu'il en résulte qu'il a été effectivement procédé à un nouvel examen des éléments de droit et de fait qui étaient soumis au juge d'appel ; qu'en se bornant, pour confirmer le montant des créances fixées au passif de la procédure collective de la société EUROBAT, à relever que les premiers juges avaient fait une appréciation exacte du préjudice de Madame X..., sans répondre aux moyens par lesquels l'exposante contestait les motifs des premiers juges, ce dont il ne résultait pas qu'elle avait elle-même réexaminé la question de la détermination du préjudice allégué, la Cour d'appel a violé l'article 6. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles 455 et 458 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge doit préciser le fondement de sa décision ; qu'en fixant les différentes créances de Madame X... au passif de la procédure collective de la société EUROBAT sans préciser si elles résultaient de l'obligation de restitution consécutive à la résolution ou d'une obligation d'indemnisation des préjudices subis du fait d'une faute, la Cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a violé l'article 12 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'anéantissement rétroactif du contrat consécutif à la résolution emporte entre les parties restitutions réciproques des prestations déjà versées et, en cas d'impossibilité matérielle, restitutions en valeur qu'il incombe au juge de déterminer ; qu'en fixant la créance de Madame X... au passif de la société EUROBAT à la somme de 53. 305 € correspondant au coût de la remise en état du terrain sans préciser quelle prestation reçue de la société EUROBAT aurait justifié qu'elle restituât une telle somme, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du

Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'anéantissement rétroactif du contrat consécutif à la résolution emporte entre les parties restitutions réciproques des prestations déjà versées et, en cas d'impossibilité matérielle, restitutions en valeur qu'il incombe au juge de déterminer ; qu'en fixant en faveur de Madame X... et à hauteur de 53. 305 € une créance au passif de la procédure collective de la société EUROBAT au titre de la remise en état du terrain sans se prononcer sur la restitution de la contrevaletur de la prestation effectuée par cette dernière, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du Code civil ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'exécution défectueuse du contrat n'engage la responsabilité du débiteur qu'à la mesure de l'inexécution constatée ; qu'en fixant en faveur de Madame X... et à hauteur de 53. 305 € une créance au passif de la procédure collective de la société EUROBAT au titre de la remise en état du terrain sans rechercher, comme l'y invitait les conclusions d'appel de la société EUROBAT et de Maître A..., si le défaut d'exécution imputé au constructeur ne devait pas conduire, selon l'hypothèse n° 1 formulée par l'expert, en un comblement partiel à la seule mesure de l'excavation excessive chiffré à la somme de 15. 129, 40 €, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

6°) ALORS QU'en toute hypothèse, une faute n'est causale que s'il est établi que, sans elle, le préjudice allégué ne se serait pas réalisé ; qu'en fixant à hauteur de 14. 000 € la créance de Madame X... au passif de la procédure collective de la société EUROBAT au titre des frais d'architecte engagés en pure perte sans rechercher, ainsi qu'il y était invitée par les conclusions d'appel de la société EUROBAT et de Maître A..., si le préjudice allégué à ce titre ne résultait pas de la seule décision de Madame X... de ne plus construire sur son terrain, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 4 septembre 2012