

TEXTE INTÉGRAL

Cassation
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300120
numéros de diffusion : 120

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 février 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 120 FS-P+B+I

Pourvoi n° U 18-26.194

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 FÉVRIER 2020

La société Logemaine, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° U 18-26.194 contre l'arrêt rendu le 9 octobre 2018 par la cour d'appel d'Angers (chambre A civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. M... W..., domicilié [...] ,

2°/ à Mme Q... O..., épouse W..., domiciliée [...] ,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bech, conseiller, les observations de Me Isabelle Galy, avocat de la société Logemaine, après débats en l'audience publique du 14 janvier 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Bech, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 137-2, devenu L. 218-2, du code de la consommation, ensemble l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable à la cause ;

Attendu que, lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, le solde du prix est payable dans les huit jours qui suivent la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, dans le cas contraire, à la levée des réserves ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 9 octobre 2018), que M. et Mme W... ont conclu avec la société Logemaine un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan ; que la réception de l'ouvrage est intervenue le 1er août 2011 ; que, par acte du 23 mars 2015, la société Logemaine a assigné M. et Mme W... en paiement d'un solde du prix des travaux ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande de la société Logemaine, l'arrêt retient que la réception de l'ouvrage a donné lieu à l'expression de réserves, que les désordres et non-finitions n'ont pas été repris dans l'année de parfait achèvement et que l'action de la société Logemaine est prescrite dès lors que le solde du prix des travaux était devenu exigible au plus tard le 1er août 2012, date de la fin de la garantie de parfait achèvement qui constitue le point de départ du délai de deux ans accordé au constructeur par l'article L. 137-2 du code de la consommation pour demander le paiement du prix ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le solde du prix n'est dû au constructeur qu'à la levée des réserves, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; 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 d'Angers, autrement composée ;

Condamne M. et Mme W... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Logemaine ;

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 treize février deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Isabelle Galy, avocat aux Conseils, pour la société Logemaine.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable comme prescrite la demande de la société Logemaine en paiement d'une somme de 7 585,79 euros en principal à l'encontre de M. et Mme W... au titre du solde du prix du contrat de construction de maison individuelle du 6 septembre 2010, et de l'AVOIR déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive,

AUX MOTIFS QU' « aux termes des dispositions de l'article L137-2 du code de la consommation désormais l'article L 218-2, l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans.

Le point de départ du délai de la prescription de l'article L 218-2 du code de la consommation doit être fixé selon ce qui constitue le droit applicable à la nature du contrat en litige.

En matière de contrat d'entreprise ayant pour objet des travaux de bâtiment, ce délai court à compter de la date de leur délivrance au maître de l'ouvrage consacré par l'établissement du procès-verbal de réception si aucune réserve n'a été formulée.

Plus spécialement, en matière de contrat de construction de maisons individuelles, l'article R 231-7 du code de la construction dispose que le solde du prix de la construction n'est exigible que dans les 8 jours qui suivent la remise des clés consécutives à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci.

En l'espèce, est annexé au procès-verbal de réception daté du 1er août 2011 indiqué « sans réserve », un document intitulé « état des travaux à achever » comportant une liste de différents postes à reprendre ou à achever daté du même jour et contresigné par le constructeur et le maître de l'ouvrage.

Il résulte de la confrontation de ces deux documents que les époux W... ont refusé d'accepter les travaux dans l'état qui était le leur à la date du 1^{er} août 2011.

Dès lors qu'ils ont constaté ces défauts de finition et même si le procès-verbal fait état d'une absence de réserve, il est suffisamment établi par le document complémentaire qui y est annexé que la réception s'est faite avec réserves.

Il importe peu à cet égard qu'il ait été établi un procès-verbal sans réserve destiné à permettre la levée de la garantie de la livraison vis à vis du garant la CGI pour faire cesser le paiement des cotisations d'assurance correspondantes comme soutenu par les maîtres de l'ouvrage.

De même, les époux W... ne sauraient tirer de conséquences du fait qu'ils n'ont pas consigné le montant de la retenue de garanti de 5% comme les textes applicables leur font obligation. Entre les parties au contrat de construction, la réception s'est effectuée incontestablement avec des réserves.

Il est constant que dans le cadre de la garantie de parfait achèvement d'un an qui incombe au constructeur à compter de la réception, l'entrepreneur doit réparer les désordres signalés par le maître d'ouvrage par les réserves à la réception ou dans le délai de huit jours après la remise des clés.

La société Logémaine soutient que les travaux de reprise des réserves doivent être considérés comme ayant été achevés dans le courant du second semestre de l'année 2013.

La société Logémaine estime que c'est à compter de cette date que le solde du marché était légalement admissible.

Or, il résulte d'un échange de courriels entre le gérant de la société Logémaine et M. W... qu'à la date du 18 avril 2014, M. W... considérait que les travaux n'étaient pas encore terminés et que restaient à exécuter un certain nombre de prestations cochées par ses soins sur un document intitulé « état des travaux à achever » du 1^{er} août 2011 adressé en pièce jointe.

En l'espèce, il résulte de cet échange écrit entre les parties, que les désordres et non-finitions n'ont pas été repris dans l'année de parfait achèvement et il importe peu de définir si les travaux objets des réserves ont été ou non et à quelle date, exécutés.

En matière de marché de travaux de construction, le solde des travaux devient exigible à la levée des réserves ou au plus tard à la fin de la garantie d'achèvement, sauf opposition du maître d'ouvrage.

Cette date d'exigibilité du solde doit être fixée en l'espèce au 1^{er} août 2012. Elle constitue le point de départ du délai de deux ans accordé au constructeur par l'article L 231-7 du code de la consommation pour exiger le paiement.

Il en découle que l'action de la société Logémaine était effectivement prescrite lorsqu'elle l'a introduite devant le tribunal d'instance d'Angers le 23 mars 2015 » (arrêt p. 4-6),

1°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les limites du litige telles qu'elles sont déterminées par les écritures respectives des parties ; qu'en l'espèce, la société Logémaine soutenait dans ses écritures d'appel que l'exigibilité du solde du prix des travaux, constituant le point de départ de la prescription biennale, se situait à la levée des réserves, au second semestre 2013 ; que les époux W..., maîtres de l'ouvrage, soutenaient quant à eux que la réception avait eu lieu sans réserve et que la somme réclamée était exigible à la date de la réception le 1^{er} août 2011, ou le 26 septembre 2011, date de la facture ; qu'en retenant, pour considérer que l'action en paiement du solde intentée par la société Logémaine le 23 mars 2015 était prescrite, que la date d'exigibilité du solde du prix devait être fixée à l'expiration de la garantie de parfait achèvement soit le 1^{er} août 2012, ce qui n'était soutenu par aucune des parties, la cour d'appel a méconnu les limites du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut relever un moyen d'office sans inviter les parties à s'en expliquer ; qu'en soulevant d'office le moyen tiré de ce qu'en matière de travaux de construction le solde des travaux devient exigible au plus tard à la fin de la garantie d'achèvement, sauf opposition du maître de l'ouvrage, et que le point de départ de la prescription devait être fixé à l'expiration de cette garantie, sans inviter les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a méconnu le principe du contradictoire et a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en matière de contrat de construction de maisons individuelles l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation, qui est d'ordre public, prévoit que le solde du prix de la construction n'est exigible, si des réserves ont été formulées, qu'à la levée de celles-ci ; qu'en retenant, pour déclarer prescrite l'action en paiement intentée par la société Logémaine le 23 mars 2015, qu'il importe peu de définir si les travaux objets des réserves ont été exécutés et à quelle date et que la date d'exigibilité du solde devait être fixée au 1^{er} août 2012, soit à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble l'article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 137-2 devenu L. 218-2 du

code de la consommation ;

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), Me Isabelle Galy
Décision attaquée : Cour d'appel Angers 2018-10-09 (Cassation)

Copyright 2020 - Dalloz - Tous droits réservés.