

Arrêt n° 283 du 14 mai 2020 (18-21.281) - Cour de Cassation - Troisième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2020:C300283

CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

Cassation

Demandeur(s) : Mme A... X...

Défendeur(s) : Les Maisons B... Y..., société par actions simplifiée unipersonnelle (société B... Y...)

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 22 février 2018), par acte du 29 juin 2011, Mme X... a conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan (CCMI) avec la société Les Maisons B... Y... (société B... Y...). Par acte authentique du 22 juillet 2011, Mme X... s'est vu consentir par ses parents une donation de la propriété de la parcelle mentionnée au contrat de construction. Le permis de construire a été accordé par arrêté du 22 novembre 2011. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 4 mai 2012, Mme X... a mis fin aux relations contractuelles avec la société B... Y...

2. Cette société a assigné Mme X... en règlement d'une somme à titre d'indemnité de résiliation. ReConventionnellement, Mme X... a sollicité la nullité du CCMI, subsidiairement sa résiliation aux torts de la société B... Y... et le paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

3. Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de nullité du contrat de construction de maison individuelle, alors "qu'aux termes de l'article L. 231-4 du code de construction et de l'habitation le contrat visé à l'article L. 231-1 du code de construction et de l'habitation peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; qu'en jugeant le contrat valable alors que Mme X... ne bénéficiait ni d'un titre de propriété, ni d'une promesse de vente au jour de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation."

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 231-2, L. 231-4 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

4. Il résulte de ces textes, d'une part, que, le jour de la conclusion du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, le maître de l'ouvrage doit bénéficier, sur le terrain concerné, d'un titre de propriété, de droits réels permettant de construire, d'autre part, que le contrat peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.

5. Pour écarter le moyen tiré de la nullité du contrat, l'arrêt retient que l'article L. 231-4.I du code de la construction et de l'habitation admet qu'à défaut de titre de propriété, le contrat peut être conclu sous la condition suspensive d'acquisition de la propriété de la parcelle concernée et, qu'en l'espèce, s'agissant de la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et de la mention du titre de propriété du maître d'ouvrage ou de ses droits réels lui permettant de construire, le contrat mentionne l'adresse du terrain, ses coordonnées cadastrales et précise, à la rubrique "titre de propriété", qu'une donation est en cours et que cette donation a effectivement été consentie par acte authentique du 22 juillet 2011, dans le délai de quatre mois contractuellement prévu pour la levée des conditions suspensives.

6. En statuant ainsi, alors qu'au jour de la conclusion du contrat, Mme X... ne disposait ni d'un titre de propriété ni de droits réels ni d'une promesse de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

7. La cassation prononcée sur le premier moyen, pris en sa première branche, entraîne la cassation totale de l'arrêt.

8. Il n'y a donc pas lieu de statuer sur les autres moyens.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 février 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rennes autrement composée ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Georget, conseiller référendaire

Avocat général : M. Burgaud, avocat général référendaire

Avocat(s) : SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel - SCP de Nervo et Poupet