Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 mars 2013

N° de pourvoi: 11-27.567

ECLI:FR:CCASS:2013:C300307

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Vincent et Ohl, 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 (Limoges, 17 mars 2011), que M. X... a confié à la société Socobac, par contrat du 3 mars 2005, la rénovation complète d'une maison moyennant un prix payable suivant l'avancement des travaux d'une durée prévue de dix mois ; que le chantier, débuté le 15 décembre 2005, a été interrompu le 9 juin 2006 ; qu'après expertise, la société Socobac a assigné M. X... en paiement des travaux réalisés ; que M. X... a reconventionnellement sollicité le paiement de diverses sommes et indemnités ;
Sur le premier moyen :
Vu l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
Attendu que pour qualifier le contrat du 3 mars 2005 de contrat de construction de maison individuelle, l'arrêt retient que la société Socobac s'est engagée en qualité de constructeur à effectuer la rénovation d'une maison d'habitation, édifiée en 1784, appartenant à M. X..., qu'au titre des documents constituant le contrat, elle a établi, outre la notice descriptive estimative, « les plans de construction, les coupes et élévations, les cotes utiles » et que c'est à juste titre que les premiers juges, ont retenu, pour cette opération de rénovation immobilière « lourde » assimilable à des travaux de construction, la qualification de contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
Qu'en statuant ainsi alors qu'un contrat portant sur la rénovation ou la réhabilitation d'un immeuble existant ne constitue pas un contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé le texte sus-visé ;
PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :
CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a ordonné une nouvelle mesure d'expertise judiciaire, l'arrêt rendu le 17 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ; 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 sur le surplus devant la cour d'appel de Limoges, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X..., le condamne à payer la somme de 2 500 euros à la société Socobac ;
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 vingt mars deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt
Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Socobac.
PREMIER MOYEN DE CASSATION
Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir qualifié le contrat liant la société SOCOBAC à Monsieur Alfred X... de contrat de construction de maison individuelle ;
AUX MOTIFS PROPRES QUE dès lors que la société SOCOBAC, qui a notamment pour objet social la construction de maisons individuelles, s'est contractuellement engagée en qualité de « constructeur » à effectuer la rénovation d'une maison d'habitation, édifiée en 1784, appartenant à Monsieur X..., qu'au titre des documents constituant le contrat, elle a établi, outre la notice descriptive estimative, « les plans de construction, les coupes et élévations, les côtes utiles », et que les travaux, d'un montant prévisionnel de 91 567, 68 €, portaient sur la réalisation de dalles de béton, de planchers en bois, de plafonds et de cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique, de l'isolation, de l'électricité et de la plomberie, c'est à juste titre que les premiers juges, dont la décision sera confirmée sur ce point, ont retenu, pour cette opération de rénovation immobilière « lourde » assimilable à des travaux de construction, la qualification de contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer, doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2 ; que cette obligation est également imposée : a) à toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faits pour le compte de cette personne ; b) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent ; que cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil (…) » ; qu'en l'espèce, il ressort des pièces de la procédure que Monsieur Alfred X... a signé le 27 avril 2005 un contrat de rénovation d'une maison d'habitation pour un montant compris entre 87 951 € et 93 168 € ; que les conditions générales de vente signées par les parties, dans son article III intitulé « documents constituant le contrat » mentionnent les documents joints à savoir « le présent contrat paraphé à chaque page, la notice descriptive, les plans de construction, les coupes et élévations, les cotes utiles » ; que dans son article IX « modalités de règlement et d'appel de fonds », le contrat prévoit l'échelonnement des règlements à savoir 5 % à la signature du contrat, 25 % au plancher béton, 45 % au hors d'air, (…) ; que le rapport d'expertise judiciaire mentionne qu'il s'agit de « travaux de restauration lourde d'une maison d'habitation existante », la mission de la société SOCOBAC comprenant la conception du projet, les plans d'études et la réalisation des travaux ; qu'il est de jurisprudence constante que la fourniture de plan joint au contrat fait tomber le contrat dans le domaine de la réglementation de l'article L. 231-1 du code de la

construction et de l'habitation ; qu'en conséquence, le contrat sous seing privé signé entre Monsieur Alfred X... et la société SOCOBAC est un contrat de construction de maison individuelle ;
1° ALORS QUE si les travaux de rénovation doivent être assimilés à la construction d'un ouvrage au sens et pour l'application des articles 1779 et 1792 du code civil, lorsqu'ils revêtent une certaine importance, ne constitue pas un contrat de construction de maison individuelle soumis aux dispositions d'ordre public des articles L. 230-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation le contrat de maîtrise d'oeuvre conclu avec une société qui ne concerne que la rénovation d'un immeuble existant, fusse-t-elle une rénovation lourde ; qu'ayant constaté que la société SOCOBAC s'était engagée à effectuer des travaux de rénovation portant sur la réalisation de dalles de béton, de planchers en bois, de plafonds et de cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique, de l'isolation, de l'électricité et de la plomberie, dans maison d'habitation, édifiée en 1784, appartenant à Monsieur X... pour un montant prévisionnel de 91 567, 68 €, la cour d'appel, qui a néanmoins considéré que cette opération de rénovation immobilière « lourde » constituait un contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation aux motifs que la société SOCOBAC avait fourni la notice descriptive estimative, les plans de construction, les coupes et élévations, les cotes utiles, a violé par fausse application l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2° ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et que le juge doit rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes au moment de la formation de l'acte ; que la société SOCOBAC faisait valoir que Monsieur X... ne pouvait pas ignorer que le contrat conclu était un contrat de louage d'ouvrages de rénovation d'une partie de son immeuble dès lors que ce contrat était soumis à un taux de TVA de 5, 5 % ; que ce taux impliquait que le contrat litigieux ne pouvait pas être qualifié de contrat de construction de maison individuelle lequel était soumis à un taux de TVA de 19, 6 % ; qu'en requalifiant le contrat de rénovation en un contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation sans même rechercher la réelle et commune intention des parties, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.
SECOND MOYEN DE CASSATION
Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'arrêt du chantier, le 9 juin 2006, était entièrement imputable à la société SOCOBAC ;
AUX MOTIFS QUE l'ensemble des documents en discussion ont été contradictoirement produits aux débats et que les parties ont, dès lors, été mises en mesure de s'expliquer sur ceux-ci, la société SOCOBAC ne saurait pertinemment se prévaloir d'une violation de l'article 16 du code de procédure civile ou de l'article 6- l de la Convention européenne des droits de l'homme ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments, et plus spécialement du procès-verbal de constat dressé le 31 mai 2006 par la Scp Dominique Y... – Blanche NEIGE-SCHMITT – Isabelle Y..., huissier de justice, des rapports des 4 septembre et 16 novembre 2006 rédigés par Monsieur Z... du cabinet d'expertises d'assurance TEXA, du rapport du 13 septembre2007 de l'expert judiciaire B... (cf. notamment, p. 47, 49, 51 et 56), ainsi que du rapport d'expertise établi le 8 septembre 2008, à la demande de Monsieur X..., par Monsieur A..., expert en construction inscrit sur la liste de la cour d'appel de Douai-qui, considéré de manière non exclusive, ne méconnaît nullement le principe de l'égalité des armes-, que les deux factures n° BS 522 AR/ 03 et BS 522 AR/ 04 établies par la société SOCOBAC le janvier 2006 à hauteur des sommes de 19 085, 12 € et de 9 542, 55 €, n'étaient pas exigibles de Monsieur X... à leur date d'émission, ni même à la suite de la mise en demeure de payer ; qu'en effet, leur montant, qui représentait respectivement 45 % et 55 % du coût total des travaux, ne correspondait ni à la réalisation

effective, à due concurrence de ces pourcentages, de l'ensemble des travaux de rénovation, ni au pourcentage maximum du prix convenu dans le contrat de construction, qui, selon les dispositions des articles L. 231-2 e), L. 242-2, alinéa 3, et R. 231-7, 1, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation, n'était exigible, d'après l'état d'avancement des travaux, qu'au stade non « de début » mais « d'achèvement des cloisons et de mise hors d'air » ; que ni même, du reste, à l'atteinte complète et parfaite de chacun des stades « hors d'air » et de « début des cloisons » contractuellement prévus, le premier n'étant pas compatible avec l'existence d'une baie au niveau de la cave (cf. rapport de Monsieur A..., p. 3 et 5), et le second s'étant seulement concrétisé à partir du 13 mai 2006 ; qu'il sera, de surcroît, observé que, par suite des graves manquements du constructeur à ses engagements contractuels, résultant de l'inexécution fautive de ses obligations, le cocontractant était manifestement en droit, comme il le soutient, de se prévaloir de l'exception non adimpleti contractus ; qu'il s'ensuit que l'arrêt du chantier le 9 juin 2006, puis son complet abandon depuis cette date, sont entièrement imputables à la société SOCOBAC ;

1° ALORS QUE le contrat portant rénovation d'un immeuble existant ne peut s'analyser en un contrat de construction de maison individuelle au sens des dispositions de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en imputant l'entière responsabilité à la société SOCOBAC de l'arrêt du chantier à la date du 9 juin 2006 aux motifs que par application des dispositions des articles L. 231-2 e), L. 242-2, alinéa 3, et R. 231-7, 1, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation, les factures litigieuses n'étaient exigibles non au « début » mais à l'achèvement des « cloisons et de mise hors d'air », la cour d'appel a violé les articles L. 231-1, L. 231-2 e), L. 242-2, alinéa 3, et R. 231-7, 1, alinéa 6, du code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QUE méconnaît le principe de l'égalité des armes le juge, qui, pour forger sa conviction, se fonde exclusivement sur une expertise amiable non contradictoire établie à la demande d'une partie ; qu'en relevant qu'il résultait du rapport d'expertise amiable de Monsieur A..., établi à la demande de Monsieur X..., que le chantier ne pouvait être « hors d'air » compte tenu de l'existence d'une baie au niveau de la cave, la cour d'appel, qui s'est exclusivement fondée sur cette expertise non contradictoire établie à la demande de Monsieur X..., pour en déduire que la première facture correspondant au stade « hors d'air » n'était pas exigible, et dire que Monsieur X... était bien fondé à se prévaloir de l'exception non adimpleti contractus, a méconnu le principe de l'égalité des armes, et violé l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3° ALORS QU'il résulte du contrat conclu le 27 avril 2005 que le montant cumulé des règlements s'échelonnerait à 5 % à la signature du contrat, 45 % hors d'air et 55 % au début des cloisons ; qu'en considérant que Monsieur X... était fondé à se prévaloir de l'exception non adimpleti contractus dans la mesure où la société SOCOBAC ne pouvait émettre la seconde facture dès lors que son montant ne correspondait pas à une réalisation effective ni à sa date d'émission, ni à la date de mise en demeure cependant qu'elle avait constaté que le stade de « début des cloisons » avait été atteint le 13 mai 2006 soit postérieurement à la lettre de mise en demeure du 29 mai 2006, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et a violé l'article 1134 du code civil ;

4° ALORS QU'en considérant que les deux factures impayées n'étaient pas exigibles ni à leur date d'émission ni même à la date de mise en demeure cependant que la lettre de mise en demeure du 9 juin 2006 rappelait que le paiement de ces factures était exigible, pour la première correspondant au « hors d'air », à la date du 25 avril 2006 et, pour la seconde correspondant au stade « début des cloisons », à la date du 25 mai 2006, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d’appel de Limoges , du 17 mars 2011