

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 avril 2013

N° de pourvoi: 12-11640

ECLI:FR:CCASS:2013:C300498

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Blanc et Rousseau, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, 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 (Aix-en-Provence, 4 février 2010), que par acte du 2 juin 2003, M. X... a conclu avec la société Maisons individuelles Méditerranée, devenue la société Geoxia Méditerranée (la société), un contrat de construction de maison individuelle ; que M. X... a pris possession de l'ouvrage en février 2006 tout en refusant de le réceptionner ; que la société a agi contre M. X... aux fins de le voir condamner à payer le solde du prix convenu ; que M. X... a demandé reconventionnellement l'annulation du contrat et la démolition de l'ouvrage aux frais de son adversaire ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que la société n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que M. X... avait confirmé le contrat conclu entre eux, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de démolition de l'ouvrage alors, selon le moyen :

1°/ que la cour d'appel a relevé d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, le moyen pris de l'inapplicabilité de l'article 555 du code civil (violation de l'article 16, alinéa 3, du code de procédure civile) ;

2°/ que, lorsque les constructions ont été faites par un tiers, le propriétaire du fonds a le droit d'obliger ce tiers à les enlever ; que, l'annulation d'un contrat de construction ayant un effet rétroactif, le constructeur est censé avoir toujours été un tiers par rapport au propriétaire du fonds qui peut obliger ce tiers à démolir la construction irrégulièrement édifiée (violation de l'article 555 du code civil) ;

3°/ que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la prise de possession d'une construction, en attendant l'issue

du procès en cours, ne caractérise pas la volonté non équivoque du propriétaire de renoncer à obtenir la démolition de la construction (violation de l'article 1134 du code civil) ;

4°/ que le droit du propriétaire d'exiger la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur son fonds n'est pas subordonné à l'existence d'un préjudice ; qu'à tort, la cour d'appel a retenu que M. X... n'était pas contraint de démolir l'ouvrage au regard des règles d'urbanisme et n'était pas dans l'impossibilité de conserver la maison du fait de désordres (violation de l'article 555 du code civil) ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que la nullité du contrat de construction n'avait pas pour effet de permettre au maître de l'ouvrage d'invoquer contre le constructeur les dispositions de l'article 555 du code civil, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs, sans violer le principe de la contradiction, que la demande de démolition formée par M. X... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de M. X... et de la société Geoxia Méditerranée ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre avril deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur X..., qui avait conclu un contrat de construction d'une maison individuelle avec la société Géoxia Méditerranée, contrat annulé, de sa demande de démolition de la construction,

Aux motifs que la nullité du contrat de maison individuelle ne permettait pas au maître de l'ouvrage, en application de l'article 555 du code civil, de demander au constructeur intervenu en vertu d'un contrat et qui n'était donc pas un tiers, la démolition de l'ouvrage édifié et la remise du terrain dans son état antérieur ; qu'en outre, Monsieur X... avait pris possession des lieux et ne soutenait pas être contraint, au regard des règles d'urbanisme, de démolir l'ouvrage, notamment du fait de la non-conformité du système d'assainissement, et être dans l'impossibilité de conserver la maison dans laquelle il vivait du fait de désordres,

Alors, 1°) que la cour d'appel a relevé d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, le moyen pris de l'inapplicabilité de l'article 555 du code civil (violation de l'article 16 alinéa 3 du code de procédure civile),

Alors, 2°) que, lorsque les constructions ont été faites par un tiers, le propriétaire du fonds a le droit d'obliger ce tiers à les enlever ; que, l'annulation d'un contrat de construction ayant un effet rétroactif, le constructeur est censé avoir toujours été un tiers par rapport au propriétaire du fonds qui peut obliger ce tiers à démolir la construction irrégulièrement édifiée (violation de l'article 555 du code civil),

Alors, 3°) que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la prise de possession d'une construction, en attendant l'issue du procès en cours, ne caractérise pas la volonté non équivoque du propriétaire de renoncer à obtenir la démolition de la construction (violation de l'article 1134 du code civil),

Alors, 4°) que le droit du propriétaire d'exiger la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur son fonds n'est pas subordonné à l'existence d'un préjudice ; qu'à tort, la cour d'appel a retenu que Monsieur X... n'était pas contraint de démolir l'ouvrage au regard des règles d'urbanisme et n'était pas dans l'impossibilité de conserver

la maison du fait de désordres (violation de l'article 555 du code civil).

Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils pour la société Geoxia Méditerranée

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait annulé le contrat de construction du 2 juin 2003 pour violation des dispositions d'ordre public du Code de la construction et de l'habitation,

AUX MOTIFS QUE

"le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par les dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions relatives aux mentions du contrat et de ses annexes obligatoires, destinées à protéger l'accédant à la propriété immobilière sont, en cas de non-respect, sanctionnées par la nullité du contrat. Cette nullité relative ne peut être soulevée que par l'accédant et peut être confirmée par celui-ci en toute connaissance de cause. La SNC GEOXIA MEDITERRANEE appelante ne rapporte nullement la preuve du "consentement réitéré" et express de M X... à renoncer à se prévaloir en l'espèce de la nullité du contrat conclu avec elle. En outre, la notion de bonne foi invoquée par l'appelante est étrangère à la mise en oeuvre de cette nullité de protection par M X.... La nullité du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan conclu le 2 juin 2003 entre les parties est acquise, ainsi que l'a jugement retenu le premier juge, en l'état du non-respect de : - l'article L. 231-4 du CCH en l'absence, au jour de la signature du contrat, d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat du terrain signée par le vendeur -- l'article L. 231-2 du CCH en l'absence de toute mention relative à la désignation du terrain (adresse, surface, désignation cadastrale) – l'article L. 231-2 du CCH imposant la détermination du coût global de la construction puisque la notice descriptive et son annexe concernant le coût total de l'ouvrage ne précisent pas le montant des travaux restant à la charge de M X... (bornage, cunette en pied de talus, dalle béton armé pour la maison, remblais paysagers, évacuation des eaux pluviales) -- l'article R 231-4 du CCH, en l'absence de mention manuscrite obligatoire de M X... relative aux travaux non compris dans le prix convenu et à leur coût. Cette nullité est en outre encourue pour non-respect de : - l'article L. 231-2 k du CCH, aucune attestation délivrée par le garant justifiant des garanties de remboursement et de livraison n'ayant été annexée au contrat du 2 juin 2003, l'attestation de remboursement n'ayant été délivrée par la SA ZURICH VERSICHERUNG AG que le 27 juin 2003 et la garantie de livraison courant 2004, l'obtention de cette dernière ne figurant pas dans les conditions suspensives du contrat (arrêt p. 3 et p. 4),

ALORS QUE les règles d'ordre public de l'article L. 231-2 du Code de construction et de l'habitation, relatives aux énonciations que doit comporter ce contrat, constituent des mesures de protection édictées dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, dont la violation est sanctionnée par une nullité relative susceptible d'être couverte de sorte qu'en annulant le contrat de construction du 2 juin 2003 pour violation des dispositions d'ordre public du Code de la construction et de l'habitation, sans rechercher si, comme l'a fait valoir l'appelante dans ses écritures, en prenant possession dès mars 2006 de la maison individuelle construite par la Société GEOXIA MEDITERRANEE et en payant 95 % du prix stipulé dans le contrat en décembre 2007, Monsieur Christian X... n'a pas manifesté sa volonté de confirmer le contrat de construction du 2 juin 2003 dont il a postérieurement invoqué la nullité, à la suite de son assignation en date du 14 avril 2008, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1338 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 4 février 2010