Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-17800

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 132-1, alinéas 1 et 5, du code de la consommation ;

Attendu que dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ;

Que, sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1156 à 1161, 1163 et 1164 du code civil, le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 1er février 2011), que les époux X... ont acquis en état futur d'achèvement auprès de la société civile immobilière Hameau Cécilia (la SCI) une maison d'habitation dont l'achèvement était fixé au cours du premier trimestre 2007 ; que la prise de possession n'étant intervenue que le 21 décembre 2007, les époux X... ont assigné la SCI pour obtenir réparation de leurs préjudices, demandes à laquelle la SCI s'est opposée en se prévalant de la clause contractuelle prévoyant des majorations de délai en cas d'intempéries et de défaillance d'une entreprise ;

Attendu que pour déclarer abusive en ce qu'elle était insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non professionnel la clause du contrat prévoyant que "ce délai sera le cas échéant majoré des jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ; ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter ; le délai sera le cas échéant majoré des jours de retard consécutifs à la grève et au dépôt de bilan d'une entreprise, et de manière générale, en cas de force majeure", l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'elle confère systématiquement les effets de la force majeure à des événements qui n'en présentent pas forcément le caractère, et qu'elle renvoie l'appréciation des jours d'intempéries à l'architecte ou à un bureau d'études, alors que le maître d'oeuvre, qui est lui-même tenu de respecter des délais d'exécution à l'égard du maître de l'ouvrage, peut avoir intérêt à justifier le retard de livraison par des causes légitimes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause susvisée n'avait ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment des acquéreurs non-professionnels, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et, partant, n'était pas abusive, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 1er février 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 de Douai ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à verser la somme de 2 500 euros à la société civile immobilière Hameau Cécilia ; rejette la demande des époux X... ;

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 vingt-quatre octobre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour la SCI Hameau Cécilia

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR déclaré abusive la clause relative aux causes légitimes de suspension du délai d'achèvement prévu à la page 22 de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement conclu, le 31 août 2006, entre la société civile immobilière Hameau Cécilia et M. et Mme Xavier X..., D'AVOIR, en conséquence, déclaré cette clause réputée non écrite, dit que le retard de livraison de l'immeuble vendu était imputable à la société civile immobilière Hameau Cécilia et condamné la société civile immobilière Hameau Cécilia à payer M. et Mme Xavier X... la somme de 1 895, 80 euros au titre des frais locatifs et la somme de 6 750 euros au titre de la privation de jouissance, D'AVOIR dit que les intérêts légaux commenceraient à courir à compter du 15 septembre 2009 et D'AVOIR ordonné la capitalisation des intérêts et a débouté les parties de leurs autres demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « acheteurs selon acte signé le 31 août 2006 d'un immeuble vendu en l'état d'achèvement par la Sci Hameau Cécilia, qui devait leur être livré avant la fin du " 1er trimestre 2007 " et qui ne leur a été remis que le 21 décembre 2007, soit près de sept mois plus tard, les époux X... ont, par acte du 15 juillet 2008, fait assigner ladite Sci Hameau Cécilia en paiement de diverses indemnités à raison de ce retard. / La demande des époux X... ayant pour l'essentiel été retenue par le premier juge, la Sci Hameau Cécilia a interjeté appel et sollicite le débouté des demandeurs. Ces derniers concluent à confirmation, sauf le quantum des indemnités dont ils demandent majoration. / Réistant à cette demande, la Sci Hameau Cécilia invoque la survenue d'événements l'exonérant, selon une clause du contrat, de son obligation de livrer dans les délais convenus. Les époux X... contestent la validité de cette clause. / La clause litigieuse est libellée comme suit : " Ce délai de (livraison) sera le cas échéant majoré des heures d'intempéries au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ; ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter ; le délai sera le cas échéant des jours de retard consécutifs à la grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise…". / La cour observe que cette clause qui confère systématiquement les effets d'une force majeure à des événements qui n'en présentent pas nécessairement le caractère, en ce qu'elle est insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel, constitue une clause abusive devant être considérée comme nulle et non avenue aux termes de l'article L. 132-1 du code de la consommation. / De la sorte les événements invoqués par la Sci Hameau Cécilia devront, pour justifier son retard, selon le droit commun de l'article 1148 du c. civ, présenter le caractère d'une force majeure. / 1) La Sci invoque que le retard est dû notamment à 52 jours d'intempéries. / La cour observe que la survenance de jours d'intempérie dans la construction d'un immeuble édifié dans une ville de la côte Picarde (Cayeux-sur-Mer, 80), ne saurait constituer une force majeure, s'agissant d'un événement statistiquement prévisible par un constructeur ou un maître d'ouvrage professionnel. / En l'occurrence la cour observe que si la Sci Hameau Cécilia justifie de ces 52 jours d'intempéries, elle n'établit pas, par le versement au dossier d'une attestation émanant d'un organisme indépendant telle une station météorologique locale, que ce nombre de 52 jours d'intempérie entre le début et la fin du chantier ait significativement dépassé ce qu'il était raisonnable de prévoir lors de la signature de la convention. Ainsi elle n'apporte pas la preuve, qui lui incombe, que ces 52 jours d'intempéries présentant le caractère d'une force majeure. / 2) De même la Sci Hameau Cécilia invoque 70 jours de " défaillance d'une entreprise ". / La cour observe qu'elle ne fournit aucune information sur la cause de cette défaillance. Notamment elle n'apporte aucunement la preuve que cette entreprise, qu'elle a choisie, présentait des qualités de technicité et de solidité financière en relation avec le chantier qu'il lui confiait. / Ainsi la Sci Hameau Cécilia n'apporte pas la preuve, qui lui incombe, également, que ces 70 jours de " défaillance " présentent la

caractère d'une force majeure extérieure à son propre fonctionnement. / 3) Enfin la Sci Hameau Cécilia invoque que 60 jours de ce retard " sont imputables aux époux X... ". / La cour observe qu'il résulte des pièces produites par les acquéreurs que si la livraison a été différée de 60 jours supplémentaires c'était en raison de réserves qu'ils ont fait valoir à la réception et que la Sci n'établit nullement que ces réserves aient été injustifiées. S'agissant d'une cause non extérieure à la Sci débitrice de l'obligation de délivrance dans les délais, elle ne saurait constituer une force majeure. / Pour le surplus des demandes et des moyens des parties - et notamment le quantum des préjudices subis par les demandeurs, ceux-ci ayant été justement exposés et pertinemment appréciés par le premier juge, la cour adoptera ses motifs et les conséquences qu'il en a déduites dans son dispositif, sauf à en tenir pour retranchés ceux qui seraient contraires aux motifs ou dispositif du présent arrêt » (cf., arrêt attaqué, p. 2 à 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « l'article L. 132-1 du code de la consommation dispose notamment que dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; / que la clause considérée par les demandeurs comme abusive est rédigée comme suit : " le vendeur devra achever les locaux vendus au cours du 1er trimestre de l'année 2007. Toutefois ce délai sera, le cas échéant, majoré des jours d'intempérie au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment ; ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard. Le délai sera également majoré des jours de retard consécutifs à la grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise et, de manière générale, en cas de force majeure " ; / que le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant au moment de la conclusion du contrat à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat ; que les clauses abusives sont réputées non écrites ; / qu'en l'espèce le maître d'oeuvre peut avoir intérêt à justifier le retard de livraison par des causes légitimes puisqu'étant lui-même tenu de respecter les délais d'exécution à l'égard du maître de l'ouvrage ; qu'en renvoyant ainsi à l'appréciation de l'architecte ou d'un bureau d'études l'appréciation des jours d'intempéries la clause susvisée est de nature à générer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat constituant ainsi une clause abusive ; qu'à cet égard elle sera réputée non écrite ; / attendu qu'aux termes de l'article 1611 du code civil, en matière de vente, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu ; / qu'en l'espèce le terme convenu pour la livraison de l'immeuble vendu était fixé au 1er trimestre de l'année 2007 ; que la Sci Hameau Cécilia ne conteste pas avoir méconnu le délai imparti mais justifie le retard de livraison par la survenance d'intempéries et de cas de force majeure ; / que conformément aux dispositions de l'article 1147 du code civil, elle ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en justifiant que l'inexécution provient d'une cause étrangère ne pouvant lui être imputée ; / que l'examen des faits de l'espèce, tels qu'établis par les pièces versées au débat, révèle, d'une part, que l'arrêt des chantiers qui aurait été imposé par la commune de Cayeux-sur-Mer durant la période estivale n'est pas corroboré par l'attestation du maire qui affirme que " les travaux sur les domaines privatifs ne sont pas interdits pendant les mois d'été et qu'aucune consigne contraire n'a été donnée par la municipalité " ; que d'autre part, les 52 jours d'intempérie invoqués par la défenderesse ne sauraient constituer une cause légitime de retard dès lors qu'ils ne sont pas établis par des éléments objectifs illustrant le caractère inconciliable de ces intempéries avec la poursuite des travaux ; qu'en l'espèce seuls deux jours d'intempéries sont justifiés par la pluie dans le

compte rendu de chantier en date du 4 juillet 2007 ; qu'en outre, la Sci Hameau Cécilia se contente d'indiquer que le retard de livraison serait également justifié par la survenance de cas de force majeure sans préciser la nature de ces derniers et encore moins leur caractère irrésistible, imprévisible et extérieur ; qu'à ce titre la défaillance alléguée d'un fournisseur générant un retard de 70 jours rendant l'exécution de l'obligation de livraison plus difficile ou plus onéreuse n'est pas de nature à constituer un cas de force majeure faute d'irrésistibilité ; / qu'enfin, le retard de livraison ne saurait être imputé aux demandeurs puisque la société Hameau Cécilia ne conteste pas le bien fondé des réserves formulées par les époux X... à l'origine du retard intervenu entre le 15 novembre 2007 et le 21 décembre 2007 ; que ces réserves ne présentant pas un caractère abusif, le défenderesse est mal fondée à considérer que les demandeurs auraient ainsi concouru au retard de livraison de leur immeuble ; / qu'au regard de ces éléments, il convient de constater que la Sci Hameau Cécilia ne saurait s'exonérer de sa responsabilité pour le retard de livraison de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement aux consorts X... ; / … attendu que la Sci Hameau Cécilia ne conteste pas le principe du préjudice tenant aux frais de locations d'une résidence secondaire pour les vacances d'été de l'année 2007 ; qu'en effet, le respect, par cette dernière, des délais de livraison de l'immeuble impartis aurait permis aux demandeurs de séjourner dans celui-ci durant cette période ; / que la Sci Hameau Cécilia se contente de contester la force probante de l'attestation produite par les consorts X... à l'appui de leur demande d'indemnisation ; / qu'il convient d'observer que ces derniers produisent un bon de réservation d'une villa à Cayeux-sur-Mer pour la période du 28 juillet au 18 août 2007 ainsi qu'un relevé de consommation établi par le propriétaire pour un montant de 1 895, 80 euros ; / qu'au regard de ces éléments, il convient de considérer que les époux X... justifient leur demande de remboursement des frais de location ; / qu'en conséquence, la Sci Hameau Cécilia sera condamnée à leur verser la somme de 1 895, 80 euros en réparation de ce préjudice ; / attendu que le retard de livraison imputable à la Sci Hameau Cécilia a privé les époux X... de la jouissance de leur immeuble pendant une période de 9 mois ; / que compte tenu du caractère secondaire de cette résidence, il convient d'évaluer le préjudice subi à la somme de 6 750 euros ; / qu'il convient dès lors de condamner la Sci Hameau Cécilia à verser aux demandeurs la somme de 6 750 euros en réparation de leur préjudice ; / attendu que la demande ayant été formée judiciairement, il y a lieu, en application de l'article 1154 du code civil, d'ordonner la capitalisation des intérêts et de dire que celle-ci portera sur des intérêts dus au moins pour une année entière et dont le point de départ sera fixé au jour du présent jugement » (cf., jugement entrepris, p. 3 à 6) ;

ALORS QUE, de première part, la clause du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, conclu entre un professionnel et un non-professionnel ou consommateur, qui stipule que le délai d'achèvement de l'immeuble vendu sera majoré des jours d'intempérie au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment, que ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard et que ce délai sera également majoré des jours de retard consécutifs à la grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise et, de manière générale, en cas de force majeure, n'a ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et, partant, n'est pas abusive ; qu'en estimant le contraire, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 132-1 du code de la consommation ;

ALORS QUE, de seconde part, le délai d'achèvement d'un immeuble vendu en l'état futur

d’achèvement ne se confond pas avec son délai de délivrance ; qu’en énonçant, pour statuer comme elle l’a fait, que le délai de livraison de l’immeuble vendu en l’état futur d’achèvement par la société civile immobilière Hameau Cécilia à M. et Mme Xavier X..., expirait, aux termes de l’acte conclu par les parties le 31 août 2006, à la fin du premier trimestre 2007, quand l’acte conclu le 31 août 2006 par la société civile immobilière Hameau Cécilia et M. et Mme Xavier X... stipulait que le vendeur devait achever les locaux vendus au cours du premier trimestre de l’année 2007 et quand, dès lors, c’est le terme du délai d’achèvement de l’immeuble vendu en l’état futur d’achèvement, et non de son délai de délivrance, qui avait été fixé, aux termes de l’acte conclu le 31 août 2006 par les parties, à la fin du premier trimestre de l’année 2007, la cour d’appel a dénaturé les termes clairs et précis du contrat de vente en l’état futur d’achèvement conclu, le 31 août 2006, par la société civile immobilière Hameau Cécilia et par M. et Mme Xavier X..., en violation des dispositions de l’article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d’appel d’Amiens , du 1 février 2011