

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 27 février 2013

N° de pourvoi: 12-14.090

ECLI:FR:CCASS:2013:C300236

Publié au bulletin

Rejet

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 (Pau, 30 novembre 2011), statuant sur renvoi après cassation (3e Civ, 8 juin 2010, pourvoi n° 09-69.241), que M. X... et la société Confort de l'habitat, maisons Conforeco (la société Confort de l'habitat), ont signé un contrat de construction de maison individuelle ; que l'ouvrage n'a pas été réceptionné ; que se plaignant de malfaçons, M. X... a, après expertise, assigné la société Confort de l'habitat afin de faire prononcer la réception judiciaire des travaux, la faire condamner à exécuter les travaux de reprise et à lui payer diverses sommes au titre des pénalités de retard et de dommages-intérêts pour préjudice financier et de jouissance ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Confort de l'habitat fait grief à l'arrêt de fixer la réception judiciaire de l'ouvrage au 27 mars 2006, alors, selon le moyen, que la date de la réception doit être fixée au jour où l'ouvrage est en état d'être reçu ; qu'en fixant la réception de l'ouvrage au 27 mars 2006, date de la remise des clefs, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'ouvrage n'était pas en état d'être reçu à une date antérieure, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1792-6 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que si, l'immeuble étant habitable au 24 mars 2005, une réception aurait pu être prononcée à cette date, la société Confort de l'habitat s'était alors opposée à la réception faute pour le maître de l'ouvrage d'avoir versé le solde du prix et n'avait remis les clés que le 27 mars 2006, après que M. X... lui eut adressé, pour

signature, le 9 novembre 2005, la lettre de consignation du solde du prix, la cour d'appel qui, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que c'était à la date du 27 mars 2006 qu'il convenait de fixer la réception judiciaire de l'ouvrage, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Confort de l'habitat fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. X... la somme de 8.823,76 euros au titre des pénalités de retard, alors, selon le moyen, que les pénalités prévues en cas de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non la réception avec ou sans réserves, la livraison étant distincte de la réception ; qu'en fixant la date de livraison au 27 mars 2006, c'est-à-dire à la date de réception de l'ouvrage, et en faisant ainsi courir les pénalités de retard jusqu'à cette date, la cour d'appel a violé les articles L. 231-6 et R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que les pénalités prévues en cas de retard avaient pour terme la livraison de l'ouvrage et non la réception avec ou sans réserves, la livraison étant distincte de la réception, la cour d'appel, qui a constaté, après avoir fixé la réception judiciaire à la date du 27 mars 2006 que c'était également à cette date que M. X... avait pris possession de l'ouvrage, a pu en déduire que cette date constituait la date de livraison de l'immeuble et le terme des pénalités de retard ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que la société Confort de l'habitat fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. X... la somme de 7 000 euros au titre d'un préjudice de jouissance, la somme de 8 823,76 euros au titre des pénalités de retard, la somme de 6 217,73 euros en remboursement des intérêts intercalaires versés jusqu'au mois d'avril 2007 et les intérêts intercalaires versés par lui postérieurement à cette date sur justification de leur paiement, alors, selon le moyen :

1°/ que si les pénalités de retard prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts, ce n'est qu'à la seule condition que ces dommages-intérêts réparent un préjudice distinct de celui réparé par lesdites indemnités de retard ; qu'en condamnant la société Confort de l'habitat au paiement, d'une part, de la somme de 8 823,76 euros au titre des pénalités de retard en vertu de l'article 22 du contrat de construction de maison individuelle signé entre les parties, reprenant les dispositions de l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, de la somme de 6 217,73 euros, au titre du préjudice financier résultant de ce retard, et correspondant aux intérêts intercalaires versés à la banque, la cour d'appel, qui a procédé à la double réparation du même préjudice financier, a violé l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1149 du code civil ;

2°/ que le préjudice ne peut être évalué à une somme forfaitaire ; qu'en fixant à la somme forfaitaire de 7 000 euros le préjudice de jouissance prétendument subi par M. X..., la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1149 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que les pénalités prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation n'étaient pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts, la cour d'appel a, sans procéder à la double réparation d'un même préjudice financier, condamné la société Confort de l'habitat à payer à M. X... la somme de 8 823,76 euros au titre des pénalités de retard et la somme de 6 217,73 euros au titre des intérêts intercalaires versés à la banque ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que de nouveaux désordres s'étaient révélés créant un préjudice de jouissance certain, la cour d'appel a souverainement apprécié l'étendue de ce préjudice ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Confort de l'habitat, maisons Conforeco, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Confort de l'habitat, maisons Conforeco, à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Confort de l'habitat, maisons Conforeco ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept février deux mille treize, signé par M. Terrier, président, et par M. Dupont, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Confort de l'habitat, maisons Conforeco

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la réception de l'ouvrage au 27 mars 2006 et

d'avoir prononcé des condamnations à l'encontre de l'exposante ;

Aux motifs que l'article 22 du contrat de construction de maison individuelle signé entre les parties, reprenant les dispositions de l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit qu'en cas de retard dans l'achèvement de la construction le constructeur devra au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000ème du prix convenu fixé au contrat, par jour ouvrable de retard et que les pénalités de retard cessent d'être dues au jour de la livraison de l'ouvrage, celle-ci pouvant être prouvée par tous moyens, et notamment par la prise de possession de l'ouvrage ou la signature du procès-verbal de réception avec ou sans réserves ; que les pénalités de retard prévues en cas de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non la réception avec ou sans réserves, la livraison étant distincte de la réception ; que la déclaration d'ouverture de chantier est en date du 4 mai 2004 ; qu'au regard des dispositions contractuelles ci-dessus rappelées, les travaux devaient donc être achevées le 4 janvier 2005 ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucune réception n'est intervenue entre le maître de l'ouvrage et la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO ; qu'en effet, il est établi que par courrier du 16 mars 2005, la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO a convoqué les époux X..., après que leur conseil le lui ait expressément demandé par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception du 10 mars 2005, pour procéder à la réception le 24 mars 2005 ; que par courrier recommandée avec accusé de réception du 24 mars 2005, le conseil des époux X... écrivait à la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO qu'elle avait refusé de procéder à la réception alors qu'il s'était présenté avec ses clients ce jour-là pour qu'il y soit procédé ; qu'à la date de clôture des opérations d'expertise judiciaire, le 3 octobre 2005, l'expert chargé par le juge des référés de décrire les désordres affectant l'ouvrage, a relevé qu'il devait être procédé au remplacement : - de l'isolation de toiture en cuisine en laine de verre par de la laine de roche conformément aux dispositions contractuelles, coût de la réparation 440 € TTC - de l'aile froissée du petit profilé en H du lambris côté terrasse, coût de la réparation 91 € TTC : qu'au regard des constatations de l'expert, l'immeuble était donc habitable au 24 mars 2005 et une réception aurait pu être prononcée à cette date ; que l'expert ajoute que la réception n'a pas été prononcée en raison du défaut de versement du solde du prix par M. et Mme X... ; qu'il apparaît donc, au regard des courriers que le conseil de M. X... a dû adresser au constructeur pour qu'il convoque le maître de l'ouvrage pour la réception et des constatations de l'expert, que c'est la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO qui s'est opposée à la réception le 24 mars 2005 faute par le maître de l'ouvrage d'avoir versé le solde du prix et qu'elle ne leur a pas remis les clés à cette date alors qu'il suffisait aux parties, de signer un procès-verbal de réception avec réserves, à la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO de leur remettre les clés et aux époux X... de consigner une somme égale à 5 % du prix convenu ; qu'en effet, conformément à l'article R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation, le solde du prix est payable, lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, ce qui était le cas en l'espèce, dans les huit jours de la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci ; que dans le cas où des réserves sont formulées, une somme égale à 5 % du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut par le président du tribunal de grande instance ; qu'il n'est pas contesté par les parties que les époux X... ont, le 9 novembre 2005, adressé pour signature au constructeur la lettre de consignation du solde du prix, soit un mois après la clôture des opérations d'expertise mais que le constructeur ne leur a remis les clés que le 27 mars 2006 ; que c'est donc à cette date que l'immeuble

est devenu habitable pour eux ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a fixé la réception de l'ouvrage au 27 mars 2006 ; que c'est également à cette date qu'ils ont pris possession de l'ouvrage ; qu'en conséquence, cette date constitue la date de livraison de l'immeuble et le terme des pénalités de retard ; que M. X... ne réclame le paiement des pénalités de retard qu'à compter du 4 février 2005 et non à compter du 4 janvier 2005 comme les dispositions contractuelles et l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation lui permettaient de le faire ; qu'en conséquence, pour éviter de statuer au-delà de ce qui est demandé, la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO doit être condamnée à payer à M. X... qui est seul dans la cause, la somme suivante : pénalité journalière : 89 434 € (prix convenu) X 1/3000 : 29,81 € pénalité due 29,81 € X 296 (nombre de jours ouvrables entre le 4 février 2005 et le 27 mars 2006) soit 8 823,76 € ;

Alors que la date de la réception doit être fixée au jour où l'ouvrage est en état d'être reçu ; qu'en fixant la réception de l'ouvrage au 27 mars 2006, date de la remise des clefs, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'ouvrage n'était pas en état d'être reçu à une date antérieure, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1792- 6 du Code civil ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (Subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SARL CONFORT DE L'HABITAT MAISONS CONFORECO à payer à Monsieur X... la somme de 8 823,76 € au titre des pénalités de retard ;

Aux motifs que l'article 22 du contrat de construction de maison individuelle signé entre les parties, reprenant les dispositions de l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit qu'en cas de retard dans l'achèvement de la construction le constructeur devra au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000ème du prix convenu fixé au contrat, par jour ouvrable de retard et que les pénalités de retard cessent d'être dues au jour de la livraison de l'ouvrage, celle-ci pouvant être prouvée par tous moyens, et notamment par la prise de possession de l'ouvrage ou la signature du procès-verbal de réception avec ou sans réserves ; que les pénalités de retard prévues en cas de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non la réception avec ou sans réserves, la livraison étant distincte de la réception ; que la déclaration d'ouverture de chantier est en date du 4 mai 2004 ; qu'au regard des dispositions contractuelles ci-dessus rappelées, les travaux devaient donc être achevées le 4 janvier 2005 ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucune réception n'est intervenue entre le maître de l'ouvrage et la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO ; qu'en effet, il est établi que par courrier du 16 mars 2005, la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO a convoqué les époux X..., après que leur conseil le lui ait expressément demandé par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception du 10 mars 2005, pour procéder à la réception le 24 mars 2005 ; que par courrier recommandée avec accusé de réception du 24 mars 2005, le conseil des époux X... écrivait à la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO qu'elle avait refusé de procéder à la réception alors qu'il s'était présenté avec ses clients ce jour-là pour qu'il y soit procédé ; qu'à la date de clôture des opérations d'expertise judiciaire, le 3 octobre 2005, l'expert chargé par le juge des référés de décrire les désordres affectant

l'ouvrage, a relevé qu'il devait être procédé au remplacement : - de l'isolation de toiture en cuisine en laine de verre par de la laine de roche conformément aux dispositions contractuelles, coût de la réparation 440 € TTC - de l'aile froissée du petit profilé en H du lambris côté terrasse, coût de la réparation 91 € TTC : qu'au regard des constatations de l'expert, l'immeuble était donc habitable au 24 mars 2005 et une réception aurait pu être prononcée à cette date ; que l'expert ajoute que la réception n'a pas été prononcée en raison du défaut de versement du solde du prix par M. et Mme X... ; qu'il apparaît donc, au regard des courriers que le conseil de M. X... a dû adresser au constructeur pour qu'il convoque le maître de l'ouvrage pour la réception et des constatations de l'expert, que c'est la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO qui s'est opposée à la réception le 24 mars 2005 faute par le maître de l'ouvrage d'avoir versé le solde du prix et qu'elle ne leur a pas remis les clés à cette date alors qu'il suffisait aux parties, de signer un procès-verbal de réception avec réserves, à la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO de leur remettre les clés et aux époux X... de consigner une somme égale à 5 % du prix convenu ; qu'en effet, conformément à l'article R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation, le solde du prix est payable, lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, ce qui était le cas en l'espèce, dans les huit jours de la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci ; que dans le cas où des réserves sont formulées, une somme égale à 5 % du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut par le président du tribunal de grande instance ; qu'il n'est pas contesté par les parties que les époux X... ont, le 9 novembre 2005, adressé pour signature au constructeur la lettre de consignation du solde du prix, soit un mois après la clôture des opérations d'expertise mais que le constructeur ne leur a remis les clés que le 27 mars 2006 ; que c'est donc à cette date que l'immeuble est devenu habitable pour eux ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a fixé la réception de l'ouvrage au 27 mars 2006 ; que c'est également à cette date qu'ils ont pris possession de l'ouvrage ; qu'en conséquence, cette date constitue la date de livraison de l'immeuble et le terme des pénalités de retard ; que M. X... ne réclame le paiement des pénalités de retard qu'à compter du 4 février 2005 et non à compter du 4 janvier 2005 comme les dispositions contractuelles et l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation lui permettaient de le faire ; qu'en conséquence, pour éviter de statuer au-delà de ce qui est demandé, la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO doit être condamnée à payer à M. X... qui est seul dans la cause, la somme suivante : pénalité journalière : 89 434 € (prix convenu) X 1/3000 : 29,81 € pénalité due 29,81 € X 296 (nombre de jours ouvrables entre le 4 février 2005 et le 27 mars 2006) soit 8 823,76 € ;

Alors que les pénalités prévues en cas de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non la réception avec ou sans réserves, la livraison étant distincte de la réception ; qu'en fixant la date de livraison au 27 mars 2006, c'est-à-dire à la date de réception de l'ouvrage, et en faisant ainsi courir les pénalités de retard jusqu'à cette date, la Cour d'appel a violé les articles L 231-6 et R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (Subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SARL CONFORT DE

L'HABITATMAISONS CONFORECO à payer à Monsieur X... la somme de 7 000 euros au titre d'un préjudice de jouissance , la somme de 8 823,76 € au titre des pénalités de retard, la somme de 6 217,73 € en remboursement des intérêts intercalaires versés jusqu'au mois d'avril 2007 et les intérêts intercalaires versés par lui postérieurement à cette date sur justification de leur paiement ;

Aux motifs que l'article 22 du contrat de construction de maison individuelle signé entre les parties, reprenant les dispositions de l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit qu'en cas de retard dans l'achèvement de la construction le constructeur devra au maître de l'ouvrage une indemnité égale à 1/3000ème du prix convenu fixé au contrat, par jour ouvrable de retard et que les pénalités de retard cessent d'être dues au jour de la livraison de l'ouvrage, celle-ci pouvant être prouvée par tous moyens, et notamment par la prise de possession de l'ouvrage ou la signature du procès-verbal de réception avec ou sans réserves ; que les pénalités de retard prévues en cas de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non la réception avec ou sans réserves, la livraison étant distincte de la réception ; que la déclaration d'ouverture de chantier est en date du 4 mai 2004 ; qu'au regard des dispositions contractuelles ci-dessus rappelées, les travaux devaient donc être achevées le 4 janvier 2005 ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté qu'aucune réception n'est intervenue entre le maître de l'ouvrage et la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO ; qu'en effet, il est établi que par courrier du 16 mars 2005, la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO a convoqué les époux X..., après que leur conseil le lui ait expressément demandé par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception du 10 mars 2005, pour procéder à la réception le 24 mars 2005 ; que par courrier recommandée avec accusé de réception du 24 mars 2005, le conseil des époux X... écrivait à la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO qu'elle avait refusé de procéder à la réception alors qu'il s'était présenté avec ses clients ce jour-là pour qu'il y soit procédé ; qu'à la date de clôture des opérations d'expertise judiciaire, le 3 octobre 2005, l'expert chargé par le juge des référés de décrire les désordres affectant l'ouvrage, a relevé qu'il devait être procédé au remplacement : - de l'isolation de toiture en cuisine en laine de verre par de la laine de roche conformément aux dispositions contractuelles, coût de la réparation 440 € TTC - de l'aile froissée du petit profilé en H du lambris côté terrasse, coût de la réparation 91 € TTC : qu'au regard des constatations de l'expert, l'immeuble était donc habitable au 24 mars 2005 et une réception aurait pu être prononcée à cette date ; que l'expert ajoute que la réception n'a pas été prononcée en raison du défaut de versement du solde du prix par M. et Mme X... ; qu'il apparaît donc, au regard des courriers que le conseil de M. X... a dû adresser au constructeur pour qu'il convoque le maître de l'ouvrage pour la réception et des constatations de l'expert, que c'est la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO qui s'est opposée à la réception le 24 mars 2005 faute par le maître de l'ouvrage d'avoir versé le solde du prix et qu'elle ne leur a pas remis les clés à cette date alors qu'il suffisait aux parties, de signer un procès-verbal de réception avec réserves, à la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO de leur remettre les clés et aux époux X... de consigner une somme égale à 5 % du prix convenu ; qu'en effet, conformément à l'article R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation, le solde du prix est payable, lorsque le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, ce qui était le cas en l'espèce, dans les huit jours de la remise des clés consécutive à la réception, si aucune réserve n'a été formulée, ou, si des réserves ont été formulées, à la levée de celles-ci ; que dans le cas où des réserves sont formulées, une somme égale à 5 % du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut par le président du tribunal de

grande instance ; qu'il n'est pas contesté par les parties que les époux X... ont, le 9 novembre 2005, adressé pour signature au constructeur la lettre de consignation du solde du prix, soit un mois après la clôture des opérations d'expertise mais que le constructeur ne leur a remis les clés que le 27 mars 2006 ; que c'est donc à cette date que l'immeuble est devenu habitable pour eux ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a fixé la réception de l'ouvrage au 27 mars 2006 ; que c'est également à cette date qu'ils ont pris possession de l'ouvrage ; qu'en conséquence, cette date constitue la date de livraison de l'immeuble et le terme des pénalités de retard ; que M. X... ne réclame le paiement des pénalités de retard qu'à compter du 4 février 2005 et non à compter du 4 janvier 2005 comme les dispositions contractuelles et l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation lui permettaient de le faire ; qu'en conséquence, pour éviter de statuer au-delà de ce qui est demandé, la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO doit être condamnée à payer à M. X... qui est seul dans la cause, la somme suivante : pénalité journalière : 89 434 € (prix convenu) X 1/3000 : 29,81 € pénalité due 29,81 € X 296 (nombre de jours ouvrables entre le 4 février 2005 et le 27 mars 2006) soit 8 823,76 € ;

Alors, d'une part, que si les pénalités de retard prévues à l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts, ce n'est qu'à la seule condition que ces dommages-intérêts réparent un préjudice distinct de celui réparé par lesdites indemnités de retard ; qu'en condamnant la SARL CONFORT DE L'HABITAT-MAISONS CONFORECO au paiement, d'une part, de la somme de 8 823,76 € au titre des pénalités de retard en vertu de l'article 22 du contrat de construction de maison individuelle signé entre les parties, reprenant les dispositions de l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, de la somme de 6 217,73 euros, au titre du préjudice financier résultant de ce retard, et correspondant aux intérêts intercalaires versés à la banque, la Cour d'appel, qui a procédé à la double réparation du même préjudice financier, a violé l'article R 231-14 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1149 du Code civil ;

Et alors, d'autre part, que le préjudice ne peut être évalué à une somme forfaitaire ; qu'en fixant à la somme forfaitaire de 7 000 euros le préjudice de jouissance prétendument subi par Monsieur X..., la Cour d'appel a violé les articles 1147 et 1149 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 30 novembre 2011