Cour de cassation, troisième chambre civile, 8 janvier 2026, n° 24-12.082

Cour de cassation | troisième chambre civile | 8 janvier 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 contrat de construction de maison individuelle

#2 marché à forfait

#3 clause de dédit

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 4 - Chambre 5
20/12/2023
N° 21/02381

Cour de cassation
Troisième chambre civile
08/01/2026
N° 24-12.082

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 8 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 7 FS-B

Pourvoi n° D 24-12.082

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 JANVIER 2026

La société Maisons Pierre, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° D 24-12.082 contre l'arrêt rendu le 20 décembre 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 5), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [V] [Y], domiciliée [Adresse 2],

2°/ à M. [P] [G], domicilié [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bironneau, conseillère référendaire, les observations de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de la société Maisons Pierre, de Me Haas, avocat de Mme [Y], et l'avis de Mme Vassallo, première avocate générale, après débats en l'audience publique du 12 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Bironneau, conseillère référendaire rapporteure, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, première avocate générale, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

#1 contrat de construction de maison individuelle

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 décembre 2023) et les productions, le 22 juin 2018, Mme [Y] et M. [G] (les maîtres de l'ouvrage) ont conclu avec la société Maisons Pierre (le constructeur) un contrat de construction de maison

individuelle (CCMI), pour un prix de 137 810 euros.

2. Le 18 septembre 2018, avant le démarrage du chantier, les maîtres de l'ouvrage ont informé le constructeur qu'ils renonçaient à leur projet de construction.

3. Le constructeur a assigné les maîtres de l'ouvrage en paiement de l'indemnité forfaitaire de résiliation de 10 % prévue par le contrat.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

4. Le constructeur fait grief à l'arrêt de fixer à 6 980 euros la somme due par les maîtres de l'ouvrage à titre d'indemnité contractuelle, alors :

#2 marché à forfait

« 2°/ que le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise ; qu'en retenant, pour limiter à la somme de 6 980 euros le montant de l'indemnité forfaitaire de résiliation prévue par l'article 17-2 des conditions générales du contrat du 22 juin 2018, que le tribunal a qualifié à bon droit de clause pénale cette indemnité stipulée en cas de résiliation pour inexécution d'un marché de construction à forfait et que c'est par le fait de Mme [Y] et de M. [G], pour des motifs de convenance personnelle et non en raison d'obstacles extérieurs impossible à lever, que la défaillance des conditions suspensives (acquisition du terrain et non obtention du permis de construire) s'est réalisée de telle sorte que la société Maisons Pierre apparaît bien fondée à rechercher le paiement de cette indemnité forfaitaire, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à justifier sa décision en violation de l'article 1794 du code civil ;

3°/ que le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise ; qu'en retenant, pour limiter à la somme de 6 980 euros le montant de l'indemnité forfaitaire de résiliation prévue par l'article 17-2 des conditions générales du contrat du 22 juin 2018, que le tribunal a qualifié à bon droit de clause pénale cette indemnité qui majore les charges financières pesant sur le débiteur pour le contraindre à exécuter le contrat, après avoir pourtant relevé que l'indemnité forfaitaire s'établissait à 10 % seulement du prix du marché de sorte que la stipulation en cause ne présentait aucun caractère comminatoire, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations en violation de l'article 1794 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1231-5 et 1794 du code civil :

5. Aux termes du second de ces textes, le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

6. Il résulte du premier que la clause pénale, qui a pour objet de faire assurer par l'une des parties l'exécution de l'obligation, se distingue de la faculté de dédit qui lui permet de se soustraire à cette exécution, moyennant le paiement d'une indemnité forfaitaire. Cette faculté exclut le pouvoir du juge de diminuer ou supprimer l'indemnité de dédit.

7. Pour réduire le montant de l'indemnité de résiliation due par les maîtres de l'ouvrage, l'arrêt, qui relève que, selon l'article 17-2 des stipulations contractuelles, la résiliation du contrat par les maîtres de l'ouvrage en application de l'article 1794 du code civil entraîne l'exigibilité, en plus des sommes correspondant à l'avancement des travaux, d'une indemnité forfaitaire évaluée à 10 % du prix convenu de la construction, retient qu'en prévoyant un dédommagement pour les frais engagés par le constructeur et le gain manqué à raison de l'interruption de la construction, majorant ainsi les charges financières pesant sur le débiteur pour à la fois le contraindre à exécuter le contrat et évaluer forfaitairement le préjudice subi par le constructeur en cas de rupture fautive du contrat, l'indemnité stipulée constitue une clause pénale qui peut être modérée par le juge.

#3 clause de dédit

8. En statuant ainsi, alors que la clause litigieuse, qui autorisait le maître de l'ouvrage à dénoncer le contrat de construction, moyennant le paiement, en plus des sommes correspondant à l'avancement des travaux, d'une indemnité de 10 % du prix convenu de la construction en dédommagement des frais engagés par le constructeur et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation complète de la construction, ne sanctionnait pas une inexécution imputable au maître de l'ouvrage, de sorte qu'elle ne pouvait s'analyser en une clause pénale, mais constituait une clause de dédit, non susceptible de modération, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le jugement ayant fixé à 6 890 euros la somme due par Mme [Y] et M. [G] au titre de l'indemnité contractuelle et en ce qu'il statue sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu, le 20 décembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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

Condamne M. [G] et Mme [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 publiquement le huit janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.