

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 mai 2017

N° de pourvoi: 16-16.627

ECLI:FR:CCASS:2017:C300550

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Ricard, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 3 mars 2016), que M. et Mme X...ont signé un contrat de réservation auprès de la société civile de construction vente PM-M (la société PM-M) pour la vente en l'état futur d'achèvement d'une maison d'habitation ; que la vente a été conclue par acte notarié du 7 avril 2006 ; que la livraison est intervenue avec réserves le 30 novembre 2007 ; que, soutenant que la société PM-M n'avait pas respecté ses obligations contractuelles en livrant une maison aux façades jaune et marron au lieu de blanc et anthracite, M. et Mme X... l'ont assignée en paiement de la somme de 76 000 euros correspondant au coût de mise en conformité du coloris des briques ;
Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il résulte des articles L. 261-11 et R. 261-13 du code de

la construction et de l'habitation qu'ont valeur contractuelle, non la notice descriptive annexée à l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, mais aussi les documents auxquels cet acte fait référence et qui sont déposés chez un notaire ; qu'en l'espèce, comme le faisaient valoir les époux X..., l'acte de vente du 7 avril 2006 faisait référence au permis de construire en mentionnant qu'il avait été déposé chez Maître Y..., notaire rédacteur de l'acte ; que ce permis de construire, qui mentionnait comme couleur de façade blanc et anthracite, avait donc valeur contractuelle ; qu'en énonçant que seule avait valeur contractuelle la notice descriptive annexée à l'acte de vente, laquelle ne précisait pas la couleur de la façade, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du code civil ;
2°/ que le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis du contrat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'acte authentique de vente du 7 avril 2006 mentionnait que l'acquéreur déclarait avoir pu consulter le permis de construire et les plans de l'ensemble

immobilier (art. 14. 12) et que le vendeur devrait, pour la réalisation de l'immeuble, se conformer au permis de construire (art. 15. 1. 1) ; qu'en retenant que seule la notice descriptive annexée à l'acte de vente avait valeur contractuelle, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte du 7 avril 2006, dont il résultait que le permis de construire, que le vendeur s'engageait expressément à respecter, avait valeur contractuelle, et a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que les documents publicitaires peuvent avoir une valeur contractuelle dès lors que, suffisamment précis et détaillés, ils ont eu une influence sur le consentement du contractant ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les coloris apparaissant sur la plaquette publicitaire remise aux époux X... mettaient en valeur les couleurs gris anthracite du bas de façade et blanc cassé de la partie supérieure, couleurs mentionnées dans la première notice descriptive sommaire signée par les époux X... le 5 janvier 2005, dans les plans du permis de construire et le dossier de consultation des entreprises de février 2005 ; qu'elle a constaté qu'en revanche la notice descriptive annexée à l'acte de vente ne prévoyait aucune couleur pour la façade ; qu'en se bornant à affirmer, pour écarter toute non-conformité résultant de la couleur jaune et marron foncé de la façade de l'immeuble livré, que la plaquette publicitaire n'avait pas de valeur contractuelle, sans rechercher si, comme le soutenaient les époux X..., cette plaquette, plus précise que la notice descriptive quant à la couleur de la façade et confirmée par la notice descriptive sommaire signée, le permis de construire et le dossier de consultation des entreprises, n'avait pas été déterminante du consentement des époux X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

4°/ que les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites ; que l'acte de vente du 7 avril 2006 ne prévoyait la substitution de matériaux qu'en cas d'impossibilité ou de difficulté sérieuse à obtenir les matériaux prévus (art. 15. 1. 3) ; qu'en écartant la non-conformité résultant de la façade de couleur jaune et marron foncé, tout en constatant que le permis de construire et le dossier de consultation des entreprises établis par l'architecte prévoient une couleur blanc cassé et anthracite, et que le remplacement de briques petit format par des maxi-briques, qui n'existaient pas dans ces coloris, avait été décidé par le promoteur pour réduire le coût de la construction, ce dont il résultait que le changement de couleur des briques ne résultait pas d'une impossibilité technique ou d'une difficulté d'approvisionnement, mais était la conséquence d'un changement de taille des briques décidé par le promoteur pour des considérations financières, de sorte que cette substitution de matériaux avait été réalisée en violation des stipulations contractuelles, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

5°/ que le vendeur est tenu de livrer la chose contractuellement prévue ; qu'en l'espèce, l'article 15. 1. 3 du contrat de vente prévoyait qu'en cas de substitution de matériau, les coloris devraient être choisis dans la même nuance ; qu'en se bornant à retenir, pour considérer que le promoteur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance conforme, que la différence de nuance est mince entre un blanc cassé et un jaune, la cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1603 du code civil ;

6°/ que le vendeur est tenu de livrer la chose contractuellement prévue ; qu'en l'espèce, comme le faisaient valoir les époux X... dans leurs conclusions d'appel, l'article 15. 1. 3 du contrat de vente prévoyait qu'en cas de substitution de matériau, les coloris devraient être choisis dans la même nuance ; qu'en se bornant à retenir, pour considérer que le promoteur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance conforme, que la différence de nuance est mince entre un blanc cassé et un jaune sans rechercher quelle était la nuance de jaune effectivement mise en oeuvre sur la façade, et s'il n'en résultait pas non pas une simple différence de nuance, mais bien une différence de couleur, qui avait d'ailleurs nécessité une demande de permis modificatif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1601-1 et 1603 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, sans dénaturation, que la notice descriptive annexée à l'acte

de vente avait seule valeur contractuelle, qu'elle prescrivait des « murs en brique de terre cuite. Selon localisation en façade et choix de l'architecte », que celui-ci avait choisi les caractéristiques de la brique, compte tenu de l'impossibilité de trouver des maxi-briques de couleur blanc cassé et anthracite, et que l'acte authentique de vente mentionnait que l'acquéreur déclarait avoir été informé par le vendeur des modifications qui avaient pu être apportées aux plans et notice descriptive depuis la signature du contrat préliminaire, la cour d'appel a pu en déduire que le changement de couleur n'était pas contraire à l'acte de vente et aux documents annexés définissant le champ des obligations contractuelles du vendeur et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit mai deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. et Mme X... de leur demande en paiement de la somme de 76. 000 euros de dommages-intérêts au titre de la mise en conformité de la couleur de la façade,

AUX MOTIFS QUE sur le coloris des briques : il convient de remarquer en préliminaire que la qualité du matériau mis en oeuvre n'est pas contesté par M. et Mme X..., seul étant en cause la couleur des briques ; l'article L 261-11 du code de la construction et de l'habitation dispose notamment : " Le contrat doit être conclu par acte authentique et préciser : a) La description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ; Il doit, en outre, comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble " ; L'article R 261-13 du même code dispose notamment : " Pour l'application de l'article L. 261-11, la consistance de l'immeuble vendu résulte des plans, coupes et élévations avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements. Les caractéristiques techniques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel. Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment dans lequel il se trouve et aux équipements extérieurs et réseaux divers qui s'y rapportent. Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres ce local doivent être annexés au contrat de vente " ; Il est acquis aux débats que la façade de l'immeuble acquis par M. et Mme X... est de couleur marron foncé en partie basse et de couleur jaune en partie haute alors que la notice descriptive sommaire jointe à leur contrat de réservation annonçait une maçonnerie de briques de « teinte blanc cassé et anthracite selon plans de façades et choix de l'architecte " ; la formule " selon choix (..) de l'architecte " laisse entendre que le choix des couleurs des façades est laissé à l'appréciation exclusive de l'architecte, interprétation que conforte, a contrario, la clause de cette notice stipulant la faculté pour l'acquéreur de choisir la couleur des moquettes, carrelages, faïences () ; Cette notice précise, en outre, en ce qui concerne les prestations techniques, que " des modifications mineures pourront y être apportées pour autant qu'elles ne diminuent pas la qualité initialement prévue » ; L'expert explique qu'en cours de réalisation, les briques petit format, vraisemblablement pour des questions de coût pour le promoteur, ont été remplacées par des " maxi-briques ", que cependant il s'est avéré que les couleurs anthracite et blanc n'existaient pas dans ce format de sorte que le maître d'oeuvre a établi un DCE (dossier consultation d'entreprises) avec des briques de couleur

jaune et brune, que la SCCV aurait dû en aviser ses clients et leur faire signer un avenant pour la couleur des briques, que le préjudice ne s'analyse pas sur une perte à la revente mais sur un préjudice moral qu'il estime entre 3. 000 et 4. 000 € sur la demande de M. et Mme X..., il a évalué le coût des travaux de mise en conformité à la somme de 76. 000 € TTC ; Le permis de construire objet de l'arrêté municipal du 17 septembre 2004 comporte pour ce logement un croquis mentionnant une couleur de façade anthracite pour la partie basse et une couleur blanc cassé pour la partie supérieure la plus importante ; Les coloris apparaissant sur la plaquette non contractuelle précédant l'engagement de M, et Mme X... mettent en valeur les couleurs gris anthracite du bas de façade et blanc cassé de la partie supérieure Les acquéreurs ont émargé le 5 janvier 2005 une première notice descriptive sommaire comportant en page 4 et paragraphe 2 « murs » : "murs en teinte blanc cassé et anthracite selon plans de façades et choix de l'architecte ; Les acquéreurs ont signé le 5 janvier 2005 un contrat préliminaire de réservation mentionnant en " conditions générales " : « article 2-1 consistance ... : la consistance et les caractéristiques techniques des immeubles résultent de la notice descriptive technique des parties privatives et communes précisant ... le genre et la qualité des matériaux... " ; Les acquéreurs ont eu communication du dossier DCE (dossier consultation d'entreprises) daté de février 2005 comportant toutes les vues sur plan de leur habitation sous toutes ses façades avec plan d'aménagement intérieur par étage, plans reprenant les indications de couleur mentionnées au permis de construire (teinte blanc cassé et anthracite) ; Toutefois en application des articles L. 261-11 et R 261-13 précité, la notice descriptive annexée à l'acte authentique de vente a seule valeur contractuelle ; Il doit être précisé que dans un courrier du 17 février 2006 adressé à la société PM-P, l'architecte, la société Atelier Catherine Furet, a accepté quelques modifications demandées par le promoteur pour réduire le coût de la construction, notamment le remplacement de la brique blanc cassé par de la brique jaune (annexe 30 du rapport d'expertise) ; cette variante entraîné, comme il a été dit, aucune baisse de qualité ; C'est ainsi que les acquéreurs ont signé par la suite entre le 22 avril 2005 et le 7 avril 2006, jour de la vente devant notaire, une notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 et pré-imprimée à cette date du 22 avril 2005, notice qui sen annexée à l'acte notarié du 7 avril 2006 ; cette notice comporte en paragraphe 1. 2. 2 « murs de façade » un article 1. 2. 2. 1 " partie courante ou maçonnerie ... de briques : murs en briques de terre cuites. Selon localisation en façade et choix architecte " ; L'acte authentique de vente en état futur d'achèvement est daté du 7 avril 2006 ; il mentionne en page 15 article 14. 12 consultations des pièces et constatations : " L'acquéreur déclare avoir été, dès avant ce jours mis en mesure de consulter l'ensemble des pièces visées ci-dessus et notamment : le permis de construire, les plans de l'ensemble immobilier, l'acquéreur reconnaît en outre avoir reçu dès avant ce jour les documents suivants : plan masse de l'ensemble immobilier, plan du bien vendu, notice descriptive du bien et de ses éléments d'équipements, l'acquéreur déclare avoir été... informé par le vendeur des modifications qui ont pu être apportées aux plans et notice descriptive depuis la signature du contrat préliminaire » ; Il est encore précisé (article 15. 1. 1) que, pour la réalisation de l'immeuble, le vendeur devra se conformer aux énonciations et stipulations du présent à la notice descriptive, aux plans susmentionnés, au permis de construire et d'une manière générale aux règles de l'art, aux normes et DTU en vigueur (...) » ; Comme il a été dit, la notice descriptive, qui a seule valeur contractuelle prescrit, quant à elle, (article 1. 2. 2. 1) des " murs en brique de terre cuite. Selon localisation en façade et choix de l'architecte ". La société PM-M fait donc légitimement valoir qu'aucune couleur n'était prévue à la notice descriptive annexée à l'acte authentique et le choix discrétionnaire de l'architecte, annoncé dans la notice sommaire, réaffirmé ; de fait, c'est bien l'architecte qui a, en définitive, fait le choix de la brique, compte tenu de l'impossibilité, reconnue par l'expert judiciaire et justifiée par la société PM-M (pièces PM-M n° 6. 7 et 8), de trouver des maxi briques de couleur blanc cassé et anthracite ; Elle

justifie, par ailleurs, avoir obtenu un permis de construire modificatif validant le changement de couleurs des façades ; enfin, elle fait utilement observer que la nuance est mince entre un blanc cassé et un jaune qui peut, au demeurant, présenter de multiples variations allant du jaune pâle au jaune vif ; Il résulte de ce qui précède que le changement de couleur induit par le choix de matériau de l'architecte n'est contraire ni à la notice sommaire annexée au contrat de réservation qui réservait la faculté de modifications mineures pourvu que les matériaux soient de qualité égale, ni à l'acte de vente et aux documents annexes définissant le champ des obligations contractuelles du promoteur qui ne spécifiaient pas les couleurs des façades et en laissaient le choix à l'architecte ; par ailleurs le problème de la teinte des briques soulevé par M. et Mme X... n'a aucune incidence sur la qualité des matériaux mis en oeuvre ; Le jugement déferé doit donc être réformé en ce qu'il consacre la responsabilité du promoteur au titre de cette couleur de brique et le condamne de ce chef au paiement d'une indemnité de 20. 000 € ; M. et Mme X... doivent donc être déboutés de leur demande en paiement de la somme de 76. 000 € ;

1) ALORS QU'il résulte des articles L. 261-11 et R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation qu'ont valeur contractuelle, non la notice descriptive annexée à l'acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement, mais aussi les documents auxquels cet acte fait référence et qui sont déposés chez un notaire ; qu'en l'espèce, comme le faisaient valoir les époux X..., l'acte de vente du 7 avril 2006 faisait référence au permis de construire en mentionnant qu'il avait été déposé chez Maître Y..., notaire rédacteur de l'acte ; que ce permis de construire, qui mentionnait comme couleur de façade blanc et anthracite, avait donc valeur contractuelle ; qu'en énonçant que seule avait valeur contractuelle la notice descriptive annexée à l'acte de vente, laquelle ne précisait pas la couleur de la façade, la cour d'appel a violé les articles L. 261-11 et R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du code civil ;

2) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis du contrat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'acte authentique de vente du 7 avril 2006 mentionnait que l'acquéreur déclarait avoir pu consulter le permis de construire et les plans de l'ensemble immobilier (art. 14. 12) et que le vendeur devrait, pour la réalisation de l'immeuble, se conformer au permis de construire (art. 15. 1. 1) ; qu'en retenant que seule la notice descriptive annexée à l'acte de vente avait valeur contractuelle, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte du 7 avril 2006, dont il résultait que le permis de construire, que le vendeur s'engageait expressément à respecter, avait valeur contractuelle, et a violé l'article 1134 du code civil ;

3) ALORS QUE les documents publicitaires peuvent avoir une valeur contractuelle dès lors que, suffisamment précis et détaillés, ils ont eu une influence sur le consentement du contractant ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les coloris apparaissant sur la plaquette publicitaire remise aux époux X... mettaient en valeur les couleurs gris anthracite du bas de façade et blanc cassé de la partie supérieure, couleurs mentionnées dans la première notice descriptive sommaire signée par les époux X... le 5 janvier 2005, dans les plans du permis de construire et le dossier de consultation des entreprises de février 2005 ; qu'elle a constaté qu'en revanche la notice descriptive annexée à l'acte de vente ne prévoyait aucune couleur pour la façade ; qu'en se bornant à affirmer, pour écarter toute non-conformité résultant de la couleur jaune et marron foncé de la façade de l'immeuble livré, que la plaquette publicitaire n'avait pas de valeur contractuelle, sans rechercher si, comme le soutenaient les époux X..., cette plaquette, plus précise que la notice descriptive quant à la couleur de la façade et confirmée par la notice descriptive sommaire signée, le permis de construire et le dossier de consultation des entreprises, n'avait pas été déterminante du consentement des époux X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

4) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont

faites ; que l'acte de vente du 7 avril 2006 ne prévoyait la substitution de matériaux qu'en cas d'impossibilité ou de difficulté sérieuse à obtenir les matériaux prévus (art. 15. 1. 3) ; qu'en écartant la non-conformité résultant de la façade de couleur jaune et marron foncé, tout en constatant que le permis de construire et le dossier de consultation des entreprises établis par l'architecte prévoyaient une couleur blanc cassé et anthracite, et que le remplacement de briques petit format par des maxi-briques, qui n'existaient pas dans ces coloris, avait été décidé par le promoteur pour réduire le coût de la construction, ce dont il résultait que le changement de couleur des briques ne résultait pas d'une impossibilité technique ou d'une difficulté d'approvisionnement, mais était la conséquence d'un changement de taille des briques décidé par le promoteur pour des considérations financières, de sorte que cette substitution de matériaux avait été réalisée en violation des stipulations contractuelles, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

5) ALORS QUE le vendeur est tenu de livrer la chose contractuellement prévue ; qu'en l'espèce, l'article 15. 1. 3 du contrat de vente prévoyait qu'en cas de substitution de matériau, les coloris devraient être choisis dans la même nuance ; qu'en se bornant à retenir, pour considérer que le promoteur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance conforme, que la différence de nuance est mince entre un blanc cassé et un jaune, la cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1603 du code civil ;

6) ALORS, en toute hypothèse, QUE le vendeur est tenu de livrer la chose contractuellement prévue ; qu'en l'espèce, comme le faisaient valoir les époux X... dans leurs conclusions d'appel, l'article 15. 1. 3 du contrat de vente prévoyait qu'en cas de substitution de matériau, les coloris devraient être choisis dans la même nuance ; qu'en se bornant à retenir, pour considérer que le promoteur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance conforme, que la différence de nuance est mince entre un blanc cassé et un jaune sans rechercher quelle était la nuance de jaune effectivement mise en oeuvre sur la façade, et s'il n'en résultait pas non pas une simple différence de nuance, mais bien une différence de couleur, qui avait d'ailleurs nécessité une demande de permis modificatif, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1601-1 et 1603 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 3 mars 2016