

Le : 23/10/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 12 octobre 2017**

**N° de pourvoi: 16-21238**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301040

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP François-Henri Briard, SCP Thouin-Palat et Boucard, 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. 231-2 i) du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Aix-en-Provence, 21 avril et 16 juin 2016), que la société Immobil'Hyères a confié à la société Geoxia Méditerranée la construction de cinq maisons individuelles ; que les travaux ont commencé le 11 avril 2007 ; qu'en cours de chantier, des expertises ont été ordonnées, et que la réception des travaux a été prononcée, avec réserves, selon cinq procès-verbaux du 31 mai 2013 ; que, se prévalant d'une perte de surface et d'un retard d'exécution, la société Immobil'Hyères a assigné la société Geoxia Méditerranée en paiement de sommes ;

Attendu que, pour fixer le montant des pénalités de retard pour la période comprise entre le 3 juillet 2009 et le 1er juin 2013, l'arrêt retient que les travaux ont débuté le 11 avril 2007 et que c'est cette date, correspondant au jour du démarrage des travaux, qui constitue le point de départ du délai d'exécution ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le point de départ du délai d'exécution dont le non-respect est sanctionné par des pénalités de retard est la date indiquée au contrat pour l'ouverture du chantier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il déboute la société Immobil'Hyères de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour pertes de surface habitable, les arrêts rendus les 21 avril et 16 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Geoxia Méditerranée aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Geoxia et la condamne à payer à la société Immobil'Hyères la somme de 2 500 euros ;

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 des arrêts partiellement cassés ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Briard, avocat aux Conseils, pour la société Immobil'Hyères.

Il est fait grief à l'arrêt rectifié attaqué d'avoir fixé le montant des pénalités de retard dues par la société Geoxia Méditerranée à la SARL Immobil'Hyères à la seule somme de 292 508,33 euros, correspondant à la période comprise entre le 3 juillet 2009 et le 1er juin 2013, et d'avoir, après avoir constaté que la SARL Immobil'Hyères est débitrice, au 31 mai 2013, envers la société Geoxia Méditerranée, des intérêts de retard au taux contractuel de 1% sur la somme de 367 328,82 euros, soit la somme de 73 465,60 euros, condamné, après compensation des créances réciproques la SARL Immobil'Hyères à payer à la société Geoxia Méditerranée, la somme de 280 847,05 euros ;

Aux motifs que « Sur les pénalités de retard : (...) Les conditions particulières des cinq contrats de construction de maisons individuelles, en date du 13 février 2006, prévoient au paragraphe intitulé « Délais » que « les parties conviennent que les conditions suspensives seront réalisées dans un délai de 12 mois à compter de la date de la signature du présent contrat. Les travaux commenceront dans le délai de deux mois à compter de la réalisation des conditions suspensives. Ce délai est automatiquement

prorogé du temps imparti à la réalisation des travaux préliminaires requis pour l'ouverture du chantier et indiqués à l'article 2.5 des conditions générales. La durée d'exécution des travaux sera e 10 mois à compter de l'ouverture du chantier ». Il est dit à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation que le contrat (...) doit comporter les énonciations suivantes (...) i) la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison (...) Les stipulations du contrat, notamment celles relatives aux travaux à la charge du constructeur, au prix convenu, au délai d'exécution des travaux et aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en conseil d'Etat. L'article R.231-14 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'en cas de retard de livraison, les pénalités prévues au titre de l'article L. 231-2 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000° du prix convenu, par jour de retard. C'est à tort que la SARL Immobil'Hyères situe le point de départ du délai d'exécution des travaux au 6 novembre 2006, soit deux mois après la date de réalisation la plus tardive des conditions suspensives, c'est-à-dire le 6 septembre 2006, date d'obtention du prêt destiné à financer l'exécution des travaux. Aucune pénalité n'est en effet prévue par la loi ou par le contrat, en cas de dépassement de ce délai, alors qu'il est expressément stipulé par les conditions particulières que la durée d'exécution est de 10 mois à compter de l'ouverture du chantier. Il est établi au cas présent que les travaux ont débuté le 11 avril 2007. C'est donc cette date, correspondant au jour du démarrage des travaux, qui constitue le point de départ du délai d'exécution. Les travaux, qui auraient dû être achevés le 11 février 2008, ont en réalité fait l'objet de procès-verbaux avec réserves en date du 31 mai 2013, intervenant donc plus de cinq ans après le terme contractuel. L'analyse des pièces du dossier montre que le maître de l'ouvrage a assigné le constructeur en référé expertise dès le 18 juin 2007, soit deux mois à peine après le démarrage du chantier, après avoir demandé l'arrêt des travaux, compte tenu des malfaçons les affectant, ainsi que le rappelle le juge des référés dans son ordonnance du 11 juillet 2007. Il est dit par ailleurs dans l'acte d'assignation : « Tel qu'il se présente, le chantier est une aberration en matière de construction et il y a danger à laisser se poursuivre la construction de ces cinq villas ». Cette assignation de surcroît a été précédée par l'envoi au constructeur d'une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 15 juin 2007 dans laquelle le maître de l'ouvrage s'exprimait ainsi : « Nous sommes fort surpris (...) de la non prise en compte de notre demande d'arrêt du chantier et nous vous confirmons que nous demandons en référé la désignation d'un expert ainsi que la démolition des ouvrages non conformes... ». La société Geoxia à laquelle le maître de l'ouvrage ordonnait d'arrêter les travaux est en conséquence fondée à se prévaloir de la suspension des délais d'exécution. Le premier rapport d'expertise a été déposé le 15 avril 2009 et la SARL Immobil'Hyères a assigné la société Geoxia Méditerranée devant le juge du fond, selon acte en date du 9 juillet 2009, en demandant que soient ordonnées, sous astreinte, la démolition des ouvrages et la reprise des travaux. IL apparaissait dès lors clairement à partir de cette date que l'intention du maître de l'ouvrage était de poursuivre l'exécution des contrats de construction conclus avec la société Geoxia Méditerranée. La société Geoxia Méditerranée n'a d'ailleurs pas, contrairement à ce qu'elle soutient, attendu l'issue de cette procédure pour reprendre les travaux. Il résulte en effet des documents produits qu'elle s'est fait assister, à partir du mois de janvier 2010, de Jean-Michel X..., pris en qualité de maître d'oeuvre d'exécution, et que celui-ci a dressé, selon un rythme bimensuel, des comptes rendus de réunion de chantier, s'échelonnant du 21 janvier 2010 au 28 juillet 2010. Ces comptes rendus, s'ils réduisent à néant l'affirmation de la société Geoxia Méditerranée, selon laquelle elle a estimé prudent et nécessaire d'attendre l'aboutissement de la procédure au fond avant de reprendre les travaux, mentionnent en revanche l'absence d'avancement notable et la lenteur du chantier. Le compte rendu du 18 Juin 2010 indique à la rubrique « avancement des travaux » : « Néant ??? ». Il s'évince de ce qui précède que la société Geoxia

Méditerranée est passible de pénalités de retard pour la période comprise entre le 9 juillet et le 31 mai 2013, date de leur réception, soit 1421 jours, sur la base d'une pénalité journalière d'un montant de 205,84 euros (617 530 euros x 1/3000°). La créance de la SARL Immobil'Hyères au titre des pénalités de retard s'établit en conséquence, par infirmation du jugement entrepris, à la somme de 292 508,33 euros » (arrêt p. 5-6) ;

Alors, en premier lieu, que le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan doit comporter la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ; que le point de départ du délai d'exécution dont le non-respect est sanctionné par des pénalités est ainsi la date indiquée au contrat pour l'ouverture du chantier ; qu'en l'espèce, les contrats de constructions de maisons individuelles du 13 février 2006 prévoyaient que « les travaux commenceront dans le délai de deux mois à compter de la réalisation des conditions suspensives » ; qu'en retenant que le délai d'exécution avait commencé à courir le 11 avril 2007, date à laquelle les travaux ont débuté, et non le 6 novembre 2006, date de l'expiration du délai de deux mois suivant la réalisation des conditions suspensives, la cour d'appel qui a considéré que le point de départ du délai d'exécution est la date de démarrage effectif des travaux et non la date indiquée au contrat pour le début des travaux, a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Alors, en deuxième lieu, que le constructeur de maison individuelle avec fourniture de plan n'est déchargé de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat qu'en raison des intempéries, des cas de force majeure ou des cas fortuits ; que le fait du maître de l'ouvrage ne peut être invoqué par le constructeur que s'il est la cause du retard de livraison ; que la cour d'appel a constaté que la société Immobil'Hyères avait demandé l'interruption du chantier et sollicité une expertise en raison des malfaçons affectant les travaux ; que pour considérer que la société Geoxia Méditerranée n'était pas passible de pénalités de retard avant le 9 juillet 2009, la cour d'appel s'est focalisée sur la circonstance que la société Immobil'Hyères lui avait ordonné d'arrêter les travaux en juin 2007 et que son intention de poursuivre l'exécution des contrats ne s'était manifestée clairement que le 9 juillet 2009 ; qu'en se déterminant ainsi, sans s'interroger, comme elle y était invitée (conclusions p.19) sur le point de savoir si les démarches du maître de l'ouvrage n'étaient pas légitimes en l'état des désordres lesquels avaient été dûment constatés par l'expert, de sorte que le retard pris pendant cette période trouvait sa cause dans les fautes d'exécution du constructeur, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à établir l'imputabilité du retard pris pendant la période du mois de juin 2007 au 9 juillet 2009 au maître de l'ouvrage, privant ainsi sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 21 avril 2016