

CIV. 3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 mai 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 283 FS-P+B+I

Pourvoi n° D 18-21.281

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 MAI 2020

Mme X... G..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° D 18-21.281 contre l'arrêt rendu le 22 février 2018 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société [...], société par actions simplifiée unipersonnelle (société FL), dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Georget, conseiller référendaire, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de Mme G..., de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de la société [...], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 3 mars 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Georget, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général

référénaire, et Mme Berdeaux, greffier 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 président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 22 février 2018), par acte du 29 juin 2011, Mme G... a conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan (CCMI) avec la société [...] (société FL). Par acte authentique du 22 juillet 2011, Mme G... s'est vu consentir par ses parents une donation de la propriété de la parcelle mentionnée au contrat de construction. Le permis de construire a été accordé par arrêté du 22 novembre 2011. Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 4 mai 2012, Mme G... a mis fin aux relations contractuelles avec la société FL.

2. Cette société a assigné Mme G... en règlement d'une somme à titre d'indemnité de résiliation. ReConventionnellement, Mme G... a sollicité la nullité du CCMI, subsidiairement sa résiliation aux torts de la société FL et le paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme G... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de nullité du contrat de construction de maison individuelle, alors « qu'aux termes de l'article L. 231-4 du code de construction et de l'habitation le contrat visé à l'article L. 231-1 du code de construction et de l'habitation peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; qu'en jugeant le contrat valable alors que Mme G... ne bénéficiait ni d'un titre de propriété, ni d'une promesse de vente au jour de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 231-2, L. 231-4 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

4. Il résulte de ces textes, d'une part, que, le jour de la conclusion du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, le maître de l'ouvrage doit bénéficier, sur le terrain concerné, d'un titre de propriété, de droits réels permettant de construire, d'autre part, que le contrat peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente.

5. Pour écarter le moyen tiré de la nullité du contrat, l'arrêt retient que l'article L. 231-4.I du code de la construction et de l'habitation admet qu'à défaut de titre de propriété, le contrat peut être conclu sous la condition suspensive d'acquisition de la propriété de la parcelle concernée et, qu'en l'espèce, s'agissant de la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et de la mention du titre de propriété du maître d'ouvrage ou de ses droits réels lui permettant de construire, le contrat mentionne l'adresse du terrain, ses coordonnées cadastrales et précise, à la rubrique « titre de propriété », qu'une donation est en cours et que cette donation a effectivement été consentie par acte authentique du 22 juillet 2011, dans le délai de quatre mois contractuellement prévu pour la levée des conditions suspensives.

6. En statuant ainsi, alors qu'au jour de la conclusion du contrat, Mme G... ne disposait ni d'un titre de propriété ni de droits réels ni d'une promesse de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

7. La cassation prononcée sur le premier moyen, pris en sa première branche, entraîne la cassation totale de l'arrêt.

8. Il n'y a donc pas lieu de statuer sur les autres moyens.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 février 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

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

Condamne la société [...] 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du quatorze mai deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour Mme G....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme G... de sa demande de nullité du contrat de construction de maison individuelle du 29 juin 2011 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « s'agissant de la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et de la mention du titre de propriété du maître d'ouvrage ou de ses droits réels lui permettant de construire, le contrat versé aux débats mentionne l'adresse du terrain, ses coordonnées cadastrales : parcelle [...] et précise, à la rubrique « titre de propriété » qu'une donation est en cours ; étant rappelé que l'article L231-4-1 du code de la construction et de l'habitation admet qu'à défaut de titre de propriété, le contrat peut être conclu sous la condition suspensive d'acquisition de la propriété de la parcelle concernée et qu'en l'espèce, cette donation a effectivement été consentie par acte authentique du 22 juillet 2011, dans le délai de quatre mois contractuellement prévu pour la levée des conditions suspensives, la cour considère que le contrat est régulier sur ce point ; l'affirmation de conformité du projet aux règles du code de la construction et de l'habitation, notamment de son livre 1er et du code de l'urbanisme est énoncée à l'article 1-3 des conditions générales ; qu'ainsi que la pertinemment relevé le premier juge, c'est seulement l'omission de cette affirmation, laquelle permet de protéger le maître d'ouvrage de non-conformités révélées postérieurement, qui est prescrite à peine de nullité ; que le contrat est donc parfaitement régulier à cet égard ; que d'ailleurs, reprenant à son compte la motivation précise et détaillée des premiers juges, la cour relève qu'après un premier refus, la mairie a finalement accordé, en parfaite connaissance de l'état des lieux, le permis de construire au vu des précisions apportées par la société FL dans son courrier du 10 novembre 2011, qui indique que la parcelle [...] qui borde la propriété de Mme G... est définitivement matérialisée et utilisée en voie privée desservant deux parcelles voisines, de sorte que Mme G... qui ne démontre pas que le permis de construire porte sur un projet d'implantation non conforme à celui annexé au contrat de construction qu'elle a signé, en parfaite connaissance des lieux également puisque la parcelle [...] appartient à

ses parents, pas plus qu'elle n'établit qu'il contreviendrait aux règles d'urbanisme de la commune, n'est pas fondée à soutenir que le permis de construire aurait été obtenu sur la base de renseignements erronés et en contravention avec les dispositions légales applicables ; - quant à l'énonciation du prix du bâtiment à construire exigée par l'article L231-1(d) précité, la cour relève que le contrat respecte cette obligation en ce qu'il mentionne d'une part le coût global de l'opération dont les travaux de viabilité restant à la charge du maître d'ouvrage et le prix convenu, forfaitaire et définitif à la charge de la société FL ; qu'en conséquence de quoi c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le contrat n'était entaché d'aucune cause de nullité ; »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « attendu que selon l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, doivent notamment figurer dans le contrat de construction avec fournitures de plan : a) la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ; b) l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction prescrites en application du présent code, notamment de son livre Ier, et du code de l'urbanisme () ; qu'en application de l'article L. 2301 du même code, ces dispositions sont d'ordre public et leur omission entraîne la nullité du contrat de construction de maison individuelle ; attendu qu'en l'espèce, la défenderesse fait valoir que le contrat affirme une conformité de la construction aux règles d'urbanisme alors que, telle que conçue, l'implantation initiale de l'immeuble ne pouvait pas être conforme à ces règles ; attendu, cependant, que Madame G... procède à une lecture erronée du texte précité dans la mesure où la mention contenant l'affirmation de la conformité du projet aux règles de construction, qui constitue une condition de forme imposée à peine de nullité du contrat, doit être distinguée d'une non-conformité effective aux règles de construction, révélée après la signature de l'acte ; que force est de constater que le contrat de construction de maison individuelle signé le 29 juin 2011 respecte les dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 en ce qu'il comporte l'ensemble des mentions exigées par ce texte ; que, dès lors, le moyen tiré de la nullité du CCMI apparaît mal fondé et doit être rejeté ; la difficulté soulevée par Madame G... porte davantage sur la demande de permis de construire que sur la rédaction du CCMI en elle-même ; que sur ce point, il doit être constaté que lors de l'instruction de la demande de permis de construire déposée le 28 septembre 2011, la commune a tenu compte de l'irrégularité dénoncée par Mme G... ; qu'en effet, le 24 octobre 2011, le maire a refusé dans un premier temps le permis de construire au motif que « l'implantation de votre construction par rapport à la servitude de passage (voie privée) en façade nord ne respecte pas les dispositions de l'article UC 06 du règlement du plan d'occupation des sols qui stipulent que toute construction doit être implantée à une distance de 5,00 m par rapport à l'alignement des voies » (pièce 13 de la défenderesse) ; qu'en se référant aux pièces produites à l'appui de la demande de permis de construire, il apparaît que l'administration a parfaitement identifié les deux parcelles concernées par le projet d'implantation (n°136 et n°135) et justement considéré que la construction, qui était implantée sur la seule parcelle [...], ne respectait pas la distance prescrite par rapport à la voie privée limitrophe (n°136) ; que, néanmoins, Madame G..., à laquelle ce refus a été notifié, n'a pas estimé nécessaire de se prévaloir de la caducité du contrat pour non-réalisation des conditions suspensives ; attendu, surtout, qu'il est constant que le permis de construire a finalement été délivré par arrêté du 22 novembre 2011 et il importe de relever, à cet égard, que l'autorisation a été accordée suite à des informations complémentaires déposées le 10/11/2011 et après avoir pris en considération les conditions d'implantation des constructions voisines existantes, ce qui démontre que les nouveaux éléments communiqués à la mairie ont été jugés pertinents et de nature à valider le projet au regard des règles du POS ; que, par conséquent, il ne peut être soutenu que le projet de construction n'était pas conforme aux règles d'urbanisme ; »

1°) ALORS QU'aux termes de l'article L. 231-4 du code de construction et de l'habitation le contrat visé à l'article L. 231-1 du code de construction et de l'habitation peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; qu'en jugeant le contrat valable alors que Mme G... ne bénéficiait ni d'un titre de propriété, ni d'une promesse de vente au jour de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QU'aux termes de l'article L. 231-2 du code de construction et de l'habitation, le contrat visé à l'article L. 231-1 du code de construction et de l'habitation doit comporter le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution ; qu'en ne vérifiant pas si le coût global des travaux était bien égal au prix forfaitaire et définitif à la charge de la société FL et les travaux de viabilité restant à la charge du maître de l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QU'en déboutant Mme G... de sa demande de nullité sans répondre au moyen de ses conclusions (p. 6) faisant valoir que le contrat ne permettait pas de déterminer si le coût des travaux de viabilité étaient compris dans le calcul du coût global de l'opération, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a condamné Mme G... à payer la somme de 20 882,92 euros au titre de l'indemnité de résiliation avec intérêts au taux légal à compter du 23 mai 2012 ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« en l'absence d'éléments nouveaux soumis à son appréciation, la cour estime que le premier juge, après s'être livré à un examen chronologique des relations entre les parties et par des motifs pertinents qu'elle approuve, a fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties en estimant qu'aucune faute n'était établie à l'encontre de la société FL, les griefs développés par Mme G... en première instance et repris devant la cour n'étant pas étayés par aucun élément matériel ; qu'en effet, Mme G... ne peut valablement se plaindre des « errements » de la société FL dès lors que par lettre du 19 juillet 2011 et conformément aux dispositions d'ordre public qui régissent le CCMI, le constructeur lui rappelait que le chantier ne pourrait démarrer qu'après obtention du permis de construire et transmission par ses soins des plans de bornage, réalisation du branchement d'eau et confirmation de ses choix d'implantation de divers éléments d'équipement ; que le permis de construire ayant été obtenu le 22 novembre 2011, c'est suite au rendez-vous du 5 janvier 2012, que la société FL a établi le 7 février 2012, un premier avenant pour répondre aux demandes de Mme G..., auquel elle a répondu le 12 février 2012, remettant notamment en cause des demandes initiales qui n'avaient pas été reprises dans le descriptif de référence annexé au contrat (centrale aspirante avec sac, bac de récupération des eaux pluviales, chaudière à gaz à condensation notamment) ; un second avenant lui a été proposé le 3 avril 2012, auquel elle n'a donné aucune suite, malgré les relances de la société FL ; qu'enfin, Mme G... ne dément pas ne pas avoir adressé à la société FL l'attestation de propriété et le procès-verbal de bornage, indispensables à la mise en route du chantier ; que du récit fait par Mme G... de la situation (pièce 25) et des attestations de ses proches, il ressort que soucieuse de réaliser des économies de loyer, elle a signé le contrat dès la fin juin 2011, sans avoir eu le temps de prendre connaissance du contenu des prestations contractuellement prévues, notamment quant aux matériaux et équipements de l'immeuble et qu'en septembre 2011, elle s'est rendu compte que la gamme de choix proposée par la société FL n'était pas conforme à ses attentes ; qu'elle n'apporte cependant aucun élément pour démontrer la réalité d'un engagement de M. F..., directeur de la société FL, de satisfaire à toutes ses demandes, auxquelles il a été répondu par l'établissement de deux avenants qu'elle a refusé de signer ; qu'il s'en déduit que ces éléments ne permettent pas de caractériser une faute de la société FL dans l'exécution de ses obligations préalables à la construction, susceptible de lui imputer la résiliation du CCMI dont Mme G... a pris l'initiative ; que le jugement de première instance sera donc confirmé en ce qu'il a débouté Mme G... de ses demandes formées à l'encontre de la société FL et condamné par application de l'article 5-2 du contrat, au paiement de l'indemnité de résiliation ; »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « attendu que, subsidiairement, Madame G... soutient que la résiliation du contrat de construction doit être prononcée aux torts exclusifs de la société F. L. ; attendu qu'il convient de rappeler qu'en application de l'article 1184 du code civil, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations contractuelles, l'autre a la possibilité de poursuivre l'exécution forcée ou de demander au juge de prononcer la résolution du contrat, étant précisé qu'en l'absence d'une clause résolutoire, la rupture du contrat peut être admise si la gravité du comportement d'une partie justifie que l'autre partie y mette fin ; attendu qu'il résulte des pièces produites que : - qu'un avenant a été établi le 7 février 2012, portant sur un certain nombre de modifications et notamment : la réalisation de traits de joints, la fourniture et la pose d'une porte d'entrée « Lunaire », en aluminium blanc, la suppression du groupe aspiration centralisée ; la fourniture d'une pompe à chaleur, la fourniture d'un sèche-serviette en remplacement du radiateur prévu au devis de référence ; qu'à l'issue, le nouveau prix de construction était évalué à la somme de 201 861,46 euros, les travaux à la charge du maître de l'ouvrage s'élevant à 1 624,49 euros ; - que par courrier du 12 février 2012, Madame G... a récapitulé l'ensemble des demandes qu'elle avait formulées à l'appui de cet avenant et notamment : une centrale aspirante avec sac, un bac de récupération d'eau pluviale, une chaudière gaz à condensation, un nouveau modèle de porte d'entrée, une moins-value sur les portes de placard Neves ; qu'un courrier daté du 2 mars 2012 a été adressé à Madame G... pour lui rappeler les éléments nécessaires au commencement des travaux ; l'attestation de conditions pour démarrage des travaux ; les avenants auxquels elle n'avait pas donné suite ; les différents justificatifs en attente (plan de bornage, attestation de propriété) et la réalisation des travaux préparatoires (bornage du terrain, pose du compteur

d'eau) ; qu'un deuxième avenant du 3 avril 2012 a été établi par la société F. L. proposant notamment la réalisation d'entourage de fenêtre en enduit d'une autre couleur ; une chaudière à condensation ; une porte d'entrée modèle « Roseau » en aluminium blanc ; qu'un courrier daté du 13 avril 2012 a été envoyé au maître de l'ouvrage pour solliciter une réponse concernant les avenants (acceptation ou refus) et apporter des précisions sur la norme BBC ; que par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 4 mai 2012, Madame G... a informé le constructeur de sa décision de mettre fin au contrat pour le motif suivant : « compte tenu que nous n'avons pas pu nous entendre au cours de nos entretiens. Que cela n'a pas été sanctionné par un écrit. Je considère ce jour que le Contrat de construction de Maison Individuelle signé le 29 juin 2011 est nul et non avenue » ; attendu qu'il se déduit de ces pièces et particulièrement de l'échange de courriers entre les parties, d'une part, qu'en établissant deux avenants, la société F. L. a démontré sa volonté de tenir compte des demandes formulées par Madame G... et, d'autre part, que celle-ci malgré les relances du constructeur, n'a pas répondu à ces propositions de modifications, et ce, quel que soit le sens de sa décision (acceptation ou refus) ; que le comportement de Madame G... n'est donc pas exempt de tout reproche et qu'il convient de constater, en outre, que dans le cadre de la présente instance, elle fait état de griefs à l'encontre de la société F. L. qu'elle n'avait nullement évoqués dans son courrier du 4 mai 2012, aux termes duquel elle ne faisait valoir qu'une entente réciproque ; attendu que dans ces conditions, aucun comportement grave, de nature à justifier la résiliation du contrat aux torts du constructeur, n'apparaît caractérisé ; qu'il s'ensuit que, conformément à la demande de la société F. L., il doit être considéré que la résiliation du contrat, faisant suite à la lettre du maître de l'ouvrage du 4 mai 2012, est intervenue à l'initiative de ce dernier ; qu'il sera donc fait droit à la demande subséquente de la société F. L., à ce titre, une somme de 20 882,92 euros ; »

1°) ALORS QUE si l'indemnité de résiliation est due par une partie qui met fin au contrat, c'est à la condition que ce contrat n'ait pas été antérieurement frappé de caducité ; que le contrat en cause a été conclu le 29 juin 2011 et précisait un délai de quatre mois pour la réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ; qu'en constatant que l'obtention du permis de construire datait du 29 novembre 2011, soit plus de quatre mois après la signature du contrat, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il résultait que le contrat était caduc et ne pouvait produire d'effet et a ainsi violé l'article 1134 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1103, du code civil.

2°) ALORS QUE le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; qu'en qualifiant la lettre du 4 mai 2012 de Mme G... de résiliation quand le contrat était d'ores et déjà caduc à cette date et ne pouvait dès lors être résilié, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme G... de sa demande de remboursement des loyers à compter du mois de septembre 2012 ;

1°) ALORS QUE, le jugement du tribunal de grande instance de Saint-Brieuc du 22 septembre 2014 a débouté Mme G... de toutes ses prétentions ; que la cour d'appel a confirmé le jugement en toutes ses dispositions ; qu'aucun motif relatif au remboursement des loyers n'étant exposé, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, SUBSIDIAIREMENT, les sommes versées en vertu d'un contrat caduc doivent être restituées ; que le contrat de construction de maison individuelle du 29 juin 2011 était caduc à l'issue d'un délai de quatre mois, les conditions suspensives n'ayant pas été remplies ; que l'obligation de payer les loyers n'est donc jamais entrée en vigueur ; que le jugement confirmé par la cour d'appel a débouté Mme G... de toutes ses demandes, ce qui inclut sa demande de remboursement des loyers ; que les juges du fond ont donc donné effet à une obligation qui n'existait pas et ont ainsi violé l'article 1134 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1103, du code civil.

3°) ALORS QUE, SUBSIDIAIREMENT, les sommes versées en vertu d'un contrat postérieurement à sa résiliation doivent être restituées ; que la cour d'appel, en jugeant que Mme G... avait résilié le contrat par lettre recommandée du 4 mai 2012 sans prononcer le remboursement des loyers versés à compter de septembre 2012, n'a pas tiré les conséquences

légal de ses propres constatations et a violé l'article 1134 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1103, du code civil.