

17 octobre 2019  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 18-20.044

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C300846

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV.3

JT

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 octobre 2019

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 846 F-D

Pourvoi n° J 18-20.044

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. M... N... ,

2°/ Mme F... N... ,

domiciliés tous deux [...],

contre l'arrêt rendu le 12 avril 2018 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre A), dans le litige les opposant à la société OC résidences, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 septembre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Bech, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Bech, conseiller, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de M. et Mme N... , de la SCP Zribi et Texier, avocat de la société OC résidences, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 12 avril 2018), que M. et Mme N... ont conclu avec la société OC résidences un contrat de construction d'une maison individuelle ; que la réception de l'ouvrage est intervenue le 6 septembre 2006 avec des réserves ; que, se plaignant de l'absence de levée de certaines réserves, M. et Mme N... ont assigné la société OC résidences, à titre principal en paiement de sommes correspondant aux frais de démolition de l'immeuble et de reconstitution du terrain et au prix actualisé du contrat de construction et, subsidiairement et alternativement, en condamnation de la société OC résidences à déposer un permis de construire modificatif, en remboursement du prix du contrat en conséquence de l'exercice du droit de rétractation ou en indemnisation des préjudices ;

## Moyens

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme N... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de rétractation et d'annulation du contrat de

construction de maison individuelle ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé que, par lettre recommandée envoyée le 7 janvier 2005, la société OC résidences avait adressé à M. et Mme N... un exemplaire du bon de commande approuvé par la direction, les plans, le descriptif et les conditions générales du contrat de construction de maison individuelle, la cour d'appel, devant laquelle M. et Mme N... ne discutaient que la régularité de la notification, a, abstraction faite d'un motif surabondant, légalement justifié sa décision ;

## Moyens

Mais sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches, qui est recevable comme étant né de l'arrêt :

## Motivation

Vu l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour rejeter les demandes relatives à la démolition et à la reconstruction de la maison et condamner les maîtres de l'ouvrage à payer au constructeur le solde du marché, l'arrêt retient que la réalisation d'un vide sanitaire de un mètre, qui n'était prévue ni dans les plans annexés au contrat, ni dans ceux annexés à la demande de permis de construire, constitue une non-conformité contractuelle, que celle-ci n'affecte cependant pas la solidité de l'ouvrage et n'a pas pour effet de rendre l'immeuble impropre à sa destination et qu'elle n'est génératrice d'aucun préjudice ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté la non-conformité de la construction aux stipulations contractuelles, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

## Moyens

Et sur le premier moyen, pris en ses cinq dernières branches :

## Motivation

Vu l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi du 13 décembre 2000 ;

Attendu que, pour rejeter la demande de condamnation de la société OC résidences à déposer une demande de permis de construire modificatif, l'arrêt retient que, si le constructeur s'est engagé, lors de la réception de l'ouvrage, à déposer

une telle demande, celle-ci est inutile pour ce qui concerne le défaut de conformité des tuiles et l'existence d'un vide sanitaire et sans objet s'il s'agit de régulariser l'implantation altimétrique de l'immeuble, dès lors qu'il ne résulte pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'implantation altimétrique de l'immeuble était conforme au permis de construire obtenu par les maîtres de l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il prononce une jonction, qu'il déclare recevables les demandes de M. et Mme N... contre la société OC résidences et rejette leur demande en rétractation et annulation du contrat de construction individuelle, l'arrêt rendu le 12 avril 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ces 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 de Toulouse ;

Condamne la société OC résidences aux dépens ;

Vu 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 par le président en son audience publique du dix-sept octobre deux mille dix-neuf.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaj, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme N...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté les époux N... de leur demande de démolition et reconstruction et de leur demande relative au permis de construire modificatif, et de les avoir condamnés à payer à la société Oc Résidences la somme de 10 666,35 € au titre du solde du contrat de construction d'une maison individuelle ;

AUX MOTIFS QUE sur l'autorité de la chose jugée de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier le 9 novembre 2010, les époux N... contestent l'autorité de la chose jugée de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier le 9 novembre 2010, en faisant valoir qu'ils n'avaient dans la première procédure engagée à l'encontre du garant de livraison, formé aucune demande à l'encontre de la société Oc Résidences et que le fondement juridique de leur action n'est pas le même ; que selon l'article 1351 ancien du code civil, dans sa rédaction abrogée par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause et que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ; que les époux N... ont fait assigner la SA CEGI devant le tribunal de grande instance de Narbonne par acte du 18 juin 2009 sur le fondement de l'article L. 231-6 du code de la

construction et de l'habitation ; que si, en cause d'appel, la SA CEGI a appelé le constructeur en intervention forcée, les époux N... n'ont pas conclu à l'encontre de ce dernier ; qu'en l'espèce, l'arrêt du 9 novembre 2010 a statué sur la recevabilité de l'intervention forcée de la société Oc Résidences dans la procédure opposant les époux N... à la SA CEGI ; qu'il n'a pas en revanche, statué sur l'existence de non conformités entachant la maison des époux N... au regard des dispositions du contrat de construction de maison individuelle du 8 décembre 2004 ; qu'il y a lieu en conséquence d'infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Narbonne en ce qu'il a retenu, pour écarter les demandes des époux N... , l'autorité de la chose jugée de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier le 9 novembre 2010 ; que sur l'existence de non conformités contractuelles et la demande de démolition-construction, les réserves émises par les époux N... lors de la réception de la villa portent sur trois points ; que le premier point est relatif à un non-respect des dispositions du contrat CCMI qui prévoyaient la construction d'une maison de plain pied, alors qu'elle est surélevée, en façade côté est, d'environ 1 m par rapport à la voie publique ; que ce défaut d'implantation altimétrique de la maison est réglé par les énonciations de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier le 9 novembre 2010, qui a jugé qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique ; que le deuxième point est relatif à un non-respect du permis de construire, le constructeur ayant réalisé un vide sanitaire d'environ 1m qui n'était pas prévu au permis, et ayant posé des tuiles plain sud au lieu de médianes sur le permis de construire et le troisième point est relatif au dépôt par le constructeur d'un permis de construire modificatif ; que les réserves correspondant à des non conformités aux plans annexés au permis de construire, qui étaient apparentes lors de la réception des travaux, la responsabilité du constructeur de maison individuelle n'est susceptible d'être recherchée que sur le fondement de la responsabilité contractuelle ; que l'expert B..., dans son rapport du 2 novembre 2007, indique que le dossier de demande de permis de construire fait ressortir que manifestement, le dénivelé réel du terrain naturel n'a pas été pris en compte par le constructeur lors de la réalisation des plans et demande de permis de construire ; qu'il ne reflète pas la réelle implantation altimétrique de la construction et les mouvements de terre impliqués par ce dénivelé ; que pour ce qui concerne les tuiles, le modèle mis en place est similaire à celui mentionné au permis ; que le vide sanitaire réalisé, plus important que celui dessiné sur les plans de la demande de permis de construire, peut s'expliquer par la non prise en compte du dénivelé réel du terrain, qui a nécessité une adaptation de la plate-forme de la construction ; qu'une fois les remblaiements effectués, le vide sanitaire n'est plus visible ; qu'il déduit de ces éléments que le permis de construire ne devrait pas être remis en question du fait du type de tuile mis en oeuvre, similaire à celui mentionné dans la demande et de la présence d'un vide sanitaire plus important que celui mentionné ; qu'il précise par ailleurs qu'il ne semble pas y avoir de réelle discordance entre le permis de construire déposé et les travaux réalisés ; que la réalisation d'un vide sanitaire de 1m qui n'était prévue ni dans les plans annexés au contrat de construction de maison individuelle, ni dans ceux annexés à la demande de permis de construire, constituent une non-conformité contractuelle ; que néanmoins, celle-ci n'affecte pas la solidité de l'ouvrage et n'a pas pour effet de rendre l'immeuble impropre à sa destination ; qu'elle n'est génératrice d'aucun préjudice pour les époux N... , de sorte qu'il y a lieu de les débouter de leur demande de démolition et de reconstruction de l'immeuble ; que sur le dépôt d'un permis de construire modificatif, la demande tendant à ce que soit déposé un permis de construire modificatif, à laquelle le constructeur s'est engagée lors de la réception de la villa, fait l'objet de la réserve n° 4 ; que la société Oc Résidences justifie avoir adressé au conseil des époux N... , le 11 mars 2011, cinq exemplaires d'une demande modificative de permis de construire concernant les tuiles, que les maîtres de l'ouvrage n'ont pas déposé, le dépôt d'un permis de construire modificatif à ce sujet s'avérant inutile ; que le dépôt d'un permis de construire modificatif n'est envisageable qu'en cas de défaut d'implantation altimétrique de la villa par rapport au permis de construire ; qu'en revanche, le fait que le permis ne fasse pas état de l'existence d'un vide sanitaire n'a pas pour effet de priver le maître de l'ouvrage de la possibilité d'obtenir la délivrance d'un certificat de conformité, dès lors que la hauteur du vide sanitaire, comme tel est le cas en l'espèce, n'excède pas les limites autorisées ; que dès lors qu'il a été jugé, dans l'arrêt du 9 novembre 2010, qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique, la demande de permis de construire modificatif, à l'effet de régulariser l'implantation altimétrique de la maison devient sans objet ; qu'il y a lieu également de débouter les époux N... de leur demande en ce sens ; que sur la demande de rétractation formée par les époux N... sur le fondement de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que selon l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable au litige, pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, « l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes » ; qu'en l'espèce, la société Oc Résidences verse aux

débats un courrier recommandé qu'elle a adressé aux époux N... le 7 janvier 2005, par lequel elle leur adresse un exemplaire du bon de commande approuvé par la direction, plans, descriptif et conditions générales du contrat CCMI ; qu'en tout état de cause, la réception de l'ouvrage est intervenue depuis maintenant plus de 11 ans ; que la réception de l'ouvrage, même avec réserves, vaut renonciation des maîtres de l'ouvrage à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation ; qu'il convient dès lors de débouter les époux N... de leur demande sur ce point ; que sur la demande de reprise des désordres, les époux N... , dans leur première assignation au fond du 18 juin 2009, demandaient la démolition et la reconstruction de leur villa, sans former de subsidiaire ; que la procédure initiée par assignation du 28 septembre 2012 et dirigée contre le garant de livraison n'a pas le même objet que celle ayant abouti à l'arrêt du 9 novembre 2010, de sorte que les époux N... sont recevables à demander, à titre subsidiaire, l'indemnisation de leurs préjudices liés aux inexécutions ou mauvaises exécutions de l'ouvrage imputables au constructeur, ainsi que des retards dans la livraison ; que l'expert B..., dans son rapport du 2 novembre 2007, chiffre aux sommes suivantes le coût des travaux de reprise des désordres imputables aux inexécutions ou mauvaises exécutions de ses prestations par la société Oc Résidences : mise en place d'un conduit de cheminée : 1 100 € TTC, révision et reprise des finitions des portes-fenêtres : 600 € TTC, mise en place d'une commande électrique sur la fenêtre de la cage d'escalier: 360 € TTC, reprise du garde-corps d'escalier: 1 000 €, remblaiement pour accès à la plate-forme de la maison: 1 350 €, génoises et gouttières: 2 000 €, pergola bois: 2 000 €, cloisons dégagement nuit : 1 500 € ; que la société Oc Résidences ne conteste pas l'existence de non conformités qui sont listées dans le procès-verbal de constat du 6 septembre 2006, et dont l'expert judiciaire fixe le coût des reprises à la somme de 10 610 € ; que les époux N... demandent par ailleurs la condamnation de la société Oc Résidences à leur payer la somme de 3 128,44 € TTC au titre des préjudices pouvant être pris en compte au titre des retards de livraison, compte tenu de l'existence de 44 jours de décalage entre la date de livraison prévue et la date de réception des travaux ; qu'il résulte des pièces versées aux débats que le chantier a été interrompu du 13 juin 2006 au 17 juillet 2006 en raison du non règlement par les époux N... des situations correspondant aux travaux cloisons et aux travaux d'équipements ; que la date contractuelle de livraison s'est donc trouvée reportée au 30 août 2006 ; que dans un courrier du 17 juillet 2006, M. N... s'est engagé à renoncer à demander des pénalités de retard si la réception avait lieu le 6 septembre 2006 au plus tard, le délai compris entre le 30 août et le 6 septembre étant neutralité en raison des congés des diverses personnes devant être présentes à la réception ; qu'il convient dès lors de débouter les époux N... de leurs demandes au titre des pénalités de retard ; que sur les demandes de la société Oc Résidences, celle-ci demande la condamnation des époux N... à lui payer le solde contractuel exigible, représentant le montant de la retenue de garantie de 5 %, pour une somme de 10 666,35 € ; qu'il convient d'y faire droit ;

1°) ALORS QUE la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté peut forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ; que, pour rejeter la demande des époux N... en démolition et reconstruction de l'immeuble, l'arrêt retient que la non-conformité de la maison aux prévisions contractuelles, s'agissant de la hauteur du vide sanitaire, n'affecte pas la solidité de l'ouvrage, n'a pas pour effet de rendre l'immeuble impropre à sa destination et n'est génératrice d'aucun préjudice pour les époux N... ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que la réalisation d'un vide sanitaire de 1 mètre de hauteur n'était prévue ni dans les plans annexés au contrat de construction de maison individuelle, ni dans ceux annexés à la demande de permis de construire et constituait une non-conformité contractuelle, et sans constater que l'exécution en nature du contrat était impossible, la Cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil dans sa rédaction applicable en la cause, antérieure à l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QU'en écartant la non-conformité alléguée, prise d'un non-respect des prévisions contractuelles s'agissant de l'altimétrie de la maison, pour cela que cette question était réglée par les énonciations de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier le 9 novembre 2010, cependant que pour motiver sa décision, le juge ne peut se borner à se référer à une décision antérieure, intervenue dans une autre cause, sans en reproduire les termes, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en rejetant la demande tendant à voir condamner le constructeur à déposer un permis de construire modificatif pour cela qu'il avait été jugé, dans l'arrêt du 9 novembre 2010, qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique, tout en ayant constaté que le constructeur avait pris l'engagement, aux termes du procès-verbal de réception signé par les parties, de déposer une demande permis de construire modificatif, et qu'il lui appartenait de respecter cet engagement, la Cour a violé l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

4°) ALORS, au surplus, QU'en rejetant la demande tendant à voir condamner le constructeur à déposer un permis de construire modificatif, pour cela qu'il avait été jugé, dans l'arrêt du 9 novembre 2010, qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique, quand seule comptait la question, s'agissant de la demande sur laquelle elle statuait, de savoir si l'altimétrie de la maison était conforme aux prévisions du permis de construire, la Cour, qui a statué par des motifs inopérants, a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

5°) ALORS, en outre, QU'en statuant ainsi pour cela qu'il avait été jugé, dans l'arrêt du 9 novembre 2010, qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique, cependant que pour motiver sa décision, le juge ne peut se borner à se référer à une décision antérieure, intervenue dans une autre cause, sans en reproduire les termes, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

6°) ALORS, au surplus, QU'en statuant ainsi pour cela qu'il avait été « jugé », dans l'arrêt du 9 novembre 2010, qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique, cependant qu'elle constatait par ailleurs que l'arrêt du 9 novembre 2010 n'avait pas « statué sur l'existence de non conformités entachant la maison des époux N... au regard des dispositions du contrat de construction de maison individuelle du 8 décembre 2004 » et n'avait pas d'autorité de la chose jugée à ce sujet, la Cour, qui s'est contredite, a derechef violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

7°) ALORS, en tous cas, QU'en statuant ainsi pour cela qu'il avait été « jugé », dans l'arrêt du 9 novembre 2010, qu'il ne résultait pas des documents contractuels que la construction devait être réalisée au niveau de la voie publique, cependant qu'elle constatait par ailleurs que l'arrêt du 9 novembre 2010 n'avait pas « statué sur l'existence de non conformités entachant la maison des époux N... au regard des dispositions du contrat de construction de maison individuelle du 8 décembre 2004 » et n'avait pas d'autorité de la chose jugée à ce sujet, la Cour, qui a attaché à cette décision une autorité qu'elle n'avait pas selon ses propres constatations, a violé l'article 1351 du Code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté les époux N... de leur demande de rétractation et d'annulation du contrat de construction de maison individuelle ;

AUX MOTIFS QUE la société Oc Résidences verse aux débats un courrier recommandé qu'elle a adressé aux époux N... le 7 janvier 2005, par lequel elle leur adresse un exemplaire du bon de commande approuvé par la direction, plans, descriptif et conditions générales du contrat CCMI ; qu'en tout état de cause, la réception de l'ouvrage est intervenue depuis maintenant plus de 11 ans ; la réception de l'ouvrage, même avec réserves, vaut renonciation des maîtres de l'ouvrage à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation ; qu'il convient dès lors de débouter les époux N... de leur demande sur ce point ;

1°) ALORS QUE lorsque la notification prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation a été effectuée non par lettres recommandées distinctes, adressées à chacun des époux, mais par une lettre unique libellée au nom des deux, elle ne peut produire effet à l'égard des deux que si l'avis de réception a été signé par chacun des époux ou si l'époux signataire était muni d'un pouvoir à l'effet de représenter son conjoint ; que les époux N... , faisaient valoir, chacun, que le contrat ne leur avait pas été notifié ; qu'en statuant de la sorte, motif pris que le constructeur avait adressé aux époux N... , le 7 janvier 2005, un courrier recommandé contenant un exemplaire du bon de commande approuvé par la direction, plans, descriptif et conditions générales du contrat CCMI, sans s'assurer de l'identité du signataire de l'avis de réception de ce courrier recommandé, alors que seul ce dernier pouvait se voir opposer la notification du contrat, la Cour a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé dans sa rédaction applicable en la cause ;

2°) ALORS QUE le juge doit respecter le principe du contradictoire ; qu'en soulevant d'office le moyen pris de ce que la réception de l'ouvrage, même avec réserves, vaut renonciation des maîtres de l'ouvrage à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation, sans susciter les observations préalables des parties, la Cour a violé l'article 16 du Code de procédure civile.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR limité la condamnation de la société Oc Résidences au paiement d'une somme de 10 610,00 €, ce au titre des travaux de reprise et inexécutions contractuelles, et D'AVOIR débouté les époux N... du surplus de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE la société Oc Résidences ne conteste pas l'existence de non conformités qui sont listées dans le procès-verbal de constat du 6 septembre 2006, et dont l'expert judiciaire fixe le coût des reprises à la somme de 10 610,00 € ; que les époux N... demandent par ailleurs la condamnation de la société Oc Résidences à leur payer la somme de 3 128, 44 € TTC au titre des préjudices pouvant être pris en compte au titre des retards de livraison, compte tenu de l'existence de 44 jours de décalage entre la date de livraison prévue et la date de réception des travaux ; qu'il résulte des pièces versées aux débats que le chantier a été interrompu du 13 juin 2006 au 17 juillet 2006 en raison du non règlement par les époux N... des situations correspondant aux travaux cloisons et aux travaux d'équipements ; que la date contractuelle de livraison s'est donc trouvée reportée au 30 août 2006 ; que dans un courrier du 17 juillet 2006, M. N... s'est engagé à renoncer à demander des pénalités de retard si la réception avait lieu le 6 septembre 2006 au plus tard, le délai compris entre le 30 août et le 6 septembre étant neutralisé en raison des congés des diverses personnes devant être présentes à la réception ; qu'il convient dès lors de débouter les époux N... de leurs demandes au titre des pénalités de retard ;

1°) ALORS QUE le juge doit respecter le principe du contradictoire et que la société Oc résidences ne discutait pas du bien-fondé de la demande formulée par les époux N... au titre du retard du chantier ; qu'en soulevant d'office le moyen pris de ce que la date contractuelle de livraison s'était trouvée reportée au 30 août 2006 en raison d'une interruption de chantier du 13 juin 2006 au 17 juillet 2006, sans susciter les observations préalables des parties, la Cour a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge doit respecter le principe du contradictoire et que la société Oc résidences ne discutait pas du bien-fondé de la demande formulée par les époux N... au titre du retard du chantier ; qu'en soulevant d'office le moyen pris de ce que dans un courrier du 17 juillet 2006, Monsieur N... s'était engagé à renoncer à demander des pénalités de retard si la réception avait lieu le 6 septembre 2006 au plus tard, le délai compris entre le 30 août et le 6 septembre étant neutralisé en raison des congés des diverses personnes devant être présentes à la réception, de sorte qu'il convenait de débouter les époux N... de leur demande, sans susciter les observations préalables des parties, la Cour a derechef violé l'article 16 du Code de procédure civile.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de montpellier a1  
12 avril 2018 (n°15/04260)

## Textes **appliqués**

Article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

Article L. 421-1 du code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi du 13 décembre 2000.

Article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-10-2019

- Cour d'appel de Montpellier A1 12-04-2018