

13 novembre 2014

Cour de cassation

Pourvoi n° 13-18.937

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2014:C301325

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - maison individuelle - contrat de construction - construction avec fourniture de plan - travaux mis à la charge du maître de l'ouvrage - conditions - notice descriptive - mention manuscrite - défaut - portée - prix - coût des travaux non convenus - inclusion - détermination - portée construction immobiliere - formation - obligation de bonne foi - effet - nature juridique - résolution - effets - remise en état des parties dans leur situation antérieure

Dans un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution doivent être décrits et chiffrés et les travaux nécessaires à l'habitation de l'immeuble, non prévus ou non chiffrés dans la notice descriptive et n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite par laquelle le maître de l'ouvrage accepte d'en supporter la charge, doivent être pris en charge par le constructeur. Dès lors, viole l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation une cour d'appel qui, tout en constatant que le contrat ne mentionne pas de travaux à la charge du maître de l'ouvrage et que la notice ne fait pas état de travaux non compris dans le prix, retient, pour dire que le coût de la couverture est exclu du prix convenu, que l'article L. 231-2 susvisé ne déroge pas à l'obligation de bonne foi qui doit présider à la conclusion et l'exécution des conventions et ne saurait priver le constructeur de la possibilité de rapporter la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage pour conserver des travaux à sa charge et en assurer l'exécution

Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° C 13-18. 937 et S 13-24. 217 ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Rennes, 14 mars 2013 et 4 juillet 2013), que, le 5 novembre 2003, M. X... et M. Y... ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, sans mention de travaux à la charge du maître de l'ouvrage ; qu'alléguant diverses malfaçons et désordres, M. Y... a, après expertise, assigné M. X... en exécution sous astreinte des travaux de reprise définis par l'expert chargé d'une mission de bonne fin et indemnisation de divers préjudices ; qu'à la suite du décès de M. X..., ses héritières, Mmes Josiane, Delphine et Aline X... (les consorts X...) ont été appelées dans la cause ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° C 13-18. 937 :

Vu l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour dire que le coût de la couverture en chaume est exclu du prix convenu de 309 000 euros mentionné au contrat, l'arrêt retient que, si l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit l'indication dans le contrat du coût des travaux restant à la charge du maître de l'ouvrage constitue une disposition d'ordre public dont la méconnaissance est susceptible de justifier l'annulation de la convention, cette règle, mesure de protection édictée dans l'intérêt du maître de l'ouvrage ne déroge pas à l'obligation de bonne foi qui doit présider à la conclusion et l'exécution des conventions et ne saurait priver le constructeur de la possibilité de rapporter la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage pour conserver des travaux à sa charge et en assurer l'exécution et qu'était produite aux débats une attestation sur l'honneur, dont la signature par M. Y... n'était pas discutée, indiquant que le lot couverture ne faisait pas partie du contrat de construction et que l'ensemble des éléments produits suffit à établir que M. Y... s'était réservé l'exécution des travaux de couverture en chaume, prestation dont il a traité le coût et l'exécution avec l'entrepreneur de son choix, en dehors de toute intervention de M. X..., de sorte qu'il ne peut prétendre qu'elle était comprise dans le prix de 309 000 euros, montant forfaitaire des travaux à la charge du constructeur ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que le contrat du 5 novembre 2003 énonçait un prix de 309 000 euros, sans mentionner de travaux à la charge du maître de l'ouvrage, tandis que la notice ne faisait pas état de travaux non compris dans le prix et alors que les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution doivent être décrits et chiffrés et que les travaux nécessaires à l'habitation de l'immeuble, non prévus ou non chiffrés dans la notice descriptive et n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite par laquelle le maître de l'ouvrage accepte d'en supporter la charge, doivent être pris en charge par le constructeur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi n° C 13-18. 937 :

Vu l'article 1184 du code civil ;

Attendu que pour prononcer la résolution du contrat du 5 novembre 2003 aux torts exclusifs du constructeur et, en conséquence, débouter M. Y... de sa demande au titre des pénalités de retard, le condamner à payer aux consorts X... la somme de 61 800 euros au titre de l'appel de fonds impayés et limiter à un montant de 160 191, 46 euros la somme due par ces derniers, l'arrêt retient que le contrat en cause est un contrat instantané et non à exécution successive, que cette résolution, au regard des graves manquements du constructeur à ses obligations doit être prononcée à ses torts exclusifs et que la résolution pour exécution imparfaite entraîne son anéantissement rétroactif, ce qui implique la remise en état des parties dans leur situation antérieure, comme si le contrat n'avait pas existé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le contrat de construction de maison individuelle n'est pas un contrat instantané et tout en constatant que M. Y... avait conservé la construction, pour en achever la réalisation avec d'autres constructeurs et que la situation devait être apurée entre les parties par équivalent, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi n° S 13-24. 217 :

Vu l'article 625 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation de l'arrêt du 14 mars 2013 sur le deuxième moyen du pourvoi n° C 13-18. 937 entraîne l'annulation par voie de conséquence des dispositions de l'arrêt du 4 juillet 2013 déboutant M. Y... de sa demande en rectification d'erreur matérielle ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes leurs dispositions, les arrêts rendus les 14 mars et 4 juillet 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers ;

Condamne les consorts X... aux dépens des pourvois ;

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 des arrêts cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° C 13-18. 937 par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir jugé que le montant de la couverture en chaume était exclu du prix convenu de 309. 000 euros mentionné au contrat du 5 novembre 2003, et d'avoir en conséquence condamné Monsieur Y... à payer aux consorts X... la somme de 61. 800 euros au titre de l'appel de fonds impayés et limité à un montant de 160. 191, 46 euros la somme due par ces derniers à l'exposant ;

AUX MOTIFS QU'« il n'est pas discuté que le contrat liant les parties est un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, soumis dès lors aux dispositions d'ordre public des articles L. 230-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, comprenant outre les conditions générales et particulières du contrat, une notice descriptive de l'immeuble et des travaux et les plans, en l'espèce les plans du permis de construire. Sont produites aux débats plusieurs conventions aux dates et contenus différents : un premier contrat daté du 5 novembre 2003, indiquant un prix convenu de 309. 000 euros, accompagné d'une notice descriptive du 11 octobre 2003, un second contrat également en date du 5 novembre 2003, portant mention d'un prix convenu de 309. 000 euros et de travaux à la charge du maître d'ouvrage pour 19. 583, 29 euros, deux contrats du 17 mars 2004 portant au titre du prix convenu le chiffrage de certains lots. Comme le relève l'intimé, seul le premier contrat du 5 novembre 2003, nonobstant le caractère très succinct de la notice, répond aux exigences de l'article L. 231-2 du CCH, le second contrat, dépourvu de notice

descriptive, et bien que daté du 5 novembre 2003 n'ayant pu être établi à cette date puisqu'il contient en annexe une attestation d'assurance délivrée le 4 janvier 2004, les contrats du 17 mars 2004 ne concernant pas quant à eux l'entier ouvrage. Le contrat du 5 novembre 2003, qui prévoyait un délai de construction de douze mois à compter de l'ouverture du chantier, énonce un prix convenu de 309. 000 euros, sans mentionner de travaux à la charge du maître de l'ouvrage, tandis que la notice ne fait pas état de travaux non compris dans le prix, ce dont Monsieur Y... s'empare pour considérer que le coût de la couverture en chaume, dont il ne conteste pas qu'elle était prévue dès l'origine était inclus dans le prix de 309. 000 euros. Cependant, si l'article L. 231-2 du Code civil (lire du Code de la construction et de l'habitation) qui prévoit l'indication dans le contrat du coût des travaux restant à la charge du maître de l'ouvrage constitue certes une disposition d'ordre public dont la méconnaissance est susceptible de justifier l'annulation de la convention, qui n'a jamais été demandée en l'espèce, cette règle, mesure de protection édictée dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, ne déroge cependant pas à l'obligation de bonne foi qui doit présider à la conclusion et l'exécution des conventions et ne saurait priver le constructeur de la possibilité de rapporter la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage pour conserver des travaux à sa charge et en assurer l'exécution. Sur ce point, est produite aux débats une attestation sur l'honneur certes non datée, mais dont la signature par Monsieur Y... n'a jamais été discutée, qui indique que le lot couverture ne faisait pas partie du contrat de construction signé avec le constructeur. Par ailleurs, la notice descriptive qui contient un récapitulatif du coût de chaque corps d'état ne porte aucune somme pour le lot couverture CHAUME, qui ne figure pas non plus dans la désignation des ouvrages. Comme le font justement remarquer les appelants, il résulte des factures et courriers émanant de l'artisan qui a réalisé la couverture, qu'il a établi le 26 septembre 2004 une facture au nom de Monsieur Y... pour un montant de 35. 733, 47 euros TTC, somme que ce dernier lui a réglée directement au moyen de deux versements sans la moindre remarque ou réserve sur son obligation à paiement. De plus, ces documents établissent que la couverture a fait l'objet d'une réception directe entre eux, aucune pièce ne démontrant que Monsieur X... y ait pris part. L'ensemble de ces éléments suffit à établir que Monsieur Y... s'était réservé l'exécution des travaux de couverture en chaume, prestation dont il a traité le coût et l'exécution avec l'entrepreneur de son choix, en dehors de toute intervention de Monsieur X..., de sorte qu'il ne peut prétendre qu'elle était comprise dans le prix de 309. 000 euros, montant forfaitaire des travaux à la charge du constructeur. En conséquence le jugement qui a inclus le coût de la couverture dans le montant réglé par Monsieur Y... doit être réformé, cette somme devant s'ajouter au prix convenu de 309. 000 euros » ;

ALORS QUE le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans doit comporter le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve éventuellement l'exécution, ceux-ci devant être décrits et chiffrés par le constructeur et faire l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ; qu'en l'absence d'une telle clause, le constructeur ne peut prétendre mettre certains travaux à la charge financière du maître de l'ouvrage ; qu'en l'espèce, ainsi que la Cour d'appel l'a elle-même constaté, le contrat de construction conclu le 5 novembre 2003 entre Georges X... et Monsieur Y... ne mentionnait pas l'existence de travaux à la charge de ce dernier ; qu'en retenant pourtant, pour mettre à la charge de Monsieur Y... le coût de la couverture en chaume, que l'absence de toute mention mettant ce lot à la charge de Monsieur Y... ne privait pas le constructeur de la possibilité de rapporter la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage pour en assumer financièrement le coût, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir prononcé la résolution du contrat du 5 novembre 2003 ; et non sa résiliation ; aux torts exclusifs du constructeur et d'avoir en conséquence débouté Monsieur Y... de sa demande au titre des pénalités de retard, condamné celui-ci à payer aux consorts X... la somme de 61. 800 euros au titre de l'appel de fonds impayés et limité à un montant de 160. 191, 46 euros la somme due par ces derniers à l'exposant ;

AUX MOTIFS QUE « par application de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfait pas à son engagement. La résolution doit

alors être demandée en justice. Par ailleurs, il est également admis dans ce type de contrat, qu'en présence d'un grave manquement d'une partie, son cocontractant mette fin de façon unilatérale au contrat à ses risques et périls sans intervention judiciaire. En l'espèce, il est établi que Monsieur X... régulièrement payé de ses appels de fonds antérieurs, a adressé à Monsieur Y... le 4 août 2004 un nouvel appel de fonds d'un montant de 61. 800 euros correspondant au stade de la mise hors d'eau de la construction ; qu'en l'absence de paiement par le maître de l'ouvrage averti de divers désordres, comme le montre la mention portée par le couvreur sur la facture du 21 juillet 2004, le constructeur lui a signifié par courrier du 13 octobre 2004, la suspension des travaux jusqu'au paiement, se prévalant de l'exception d'inexécution. Or, si la maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer les paiements selon l'échéancier prévu par l'article R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation, repris dans le contrat liant les parties, encore faut-il que le paiement demandé corresponde au stade d'avancement des travaux, conformes aux dispositions contractuelles et aux règles de l'art et exempts de vices majeurs, le premier juge ayant justement rappelé l'obligation de résultat souscrite sur ce point par le constructeur à l'égard du maître de l'ouvrage. Or, il est démontré par les mentions sur la facture de Monsieur Z..., couvreur, du 21 juillet 2004 et par son courrier de septembre, que les travaux de mise hors d'eau de l'immeuble ont été achevés la première semaine de septembre 2004 et qu'à la date de l'appel de fonds en août 2004, il était impossible d'étancher les devants de lucarnes qui devaient subir des modifications en accord avec le menuisier, indications que les appelants ne contestent pas. Il est surtout établi par les deux expertises diligentées à la demande de Monsieur Y..., qu'à la date à laquelle le constructeur a demandé paiement et suspendu les travaux, ceux-ci présentaient des désordres importants pouvant pour certains compromettre la pérennité de l'ouvrage dans le temps et affectant entre autre les seuils des portes fenêtres, l'imperméabilisation des parties enterrées (pourtant prévue dans la notice descriptive), l'étanchéité, l'empoutrellement décoratif en chêne se déformant, la pose de poutres de dimension inférieure à celle prévue dans le contrat, l'encastrement inepte selon l'expert des appuis et rejets d'eau des fenêtres, la hauteur d'allège de certaines fenêtres, outre un défaut de respect de la norme technique RT 2000 applicable à cette construction ; désordres, malfaçons et non conformités dont l'expert a chiffré la reprise à la somme totale de 73. 154, 07 euros y compris les frais de maîtrise d'oeuvre, soit 63 % du montant de la construction déjà réglé par le maître de l'ouvrage. Il résulte de l'ensemble de ces constatations que Monsieur X... ne justifiait pas d'un manquement suffisamment grave de son cocontractant pour suspendre les travaux, tandis que Monsieur Y... était au contraire fondé à contester le paiement de l'appel de fonds, compte tenu du stade d'avancement et des désordres présentés par l'immeuble qui ne pouvaient être traités dans le cadre de simples finitions de la construction avant réception, mais devaient être repris avant d'en poursuivre l'achèvement, ce que Monsieur X... n'a jamais proposé de faire, ayant seulement installé une fenêtre en pignon. Dès lors, comme le demandent les appelants, le contrat doit être résolu par application de l'article 1184 du Code civil et non résilié, la cour observant que le contrat en cause est un contrat instantané et non un contrat à exécution successive. Par contre cette résolution, au regard des graves manquements du constructeur à ses obligations, doit être prononcée à ses torts exclusifs. Le jugement sera réformé en ce sens. La résolution du contrat pour exécution imparfaite par une des parties de ses obligations entraîne son anéantissement rétroactif, ce qui implique la remise en état des parties dans leur situation antérieure, comme si le contrat n'avait jamais existé. Cet anéantissement s'étendant à l'ensemble des stipulations du contrat, hormis celles destinées à réparer les conséquences dommageables de la résolution, Monsieur Y... ne peut solliciter l'application de la clause prévue à l'article 2/ 6 du contrat, relative à la pénalité de 1/ 3000 du prix convenu, applicable en cas de retard dans l'achèvement de l'immeuble par Monsieur X..., ce qui implique donc un achèvement de l'immeuble par le constructeur. Le jugement qui a accordé à Monsieur Y... une somme de 169. 229 euros à ce titre sera en conséquence réformé et ce dernier qui n'invoque aucun élément de préjudice autre généré par le retard dans la réalisation de la construction, sera débouté de sa demande majorée devant la Cour à 184. 061 euros. Dans la mesure où Monsieur Y..., comme le montre le procès-verbal de constat du 9 septembre 2009, a conservé la construction commencée par Monsieur X..., pour en achever la réalisation avec d'autres constructeurs, la situation doit être apurée entre les parties par équivalent. Le maître de l'ouvrage doit donc régler le prix des travaux réalisés à l'époque où le chantier a été interrompu par Monsieur X... en octobre 2004. A cette date, l'immeuble était mis hors d'eau depuis début septembre, de sorte que les consorts X... sont fondés à obtenir paiement de l'appel de fonds de 61. 800 euros » (arrêt, p. 6, 4 derniers §, p. 7, § 1 à 4, et dernier §, p. 8, 1er §) ;

ALORS QUE, D'UNE PART, Monsieur Y... demandait que soit prononcée la résiliation judiciaire du contrat de construction à compter du 9 septembre 2009 (conclusions, p. 20), tandis que les consorts X... sollicitaient « la résolution du marché aux torts partagés, à effet d'avril 2007 » (conclusions, p. 13), soit en réalité la résiliation du contrat à compter de cette date ; que les parties s'accordaient en tout état de cause à ne pas remettre en cause l'exécution du contrat

antérieurement au mois d'avril 2007 ; qu'en décidant cependant de prononcer la résolution du contrat avec anéantissement rétroactif de celui-ci dès l'origine, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, le juge doit faire observer et observer lui-même le principe du contradictoire ; qu'en s'abstenant en l'espèce de provoquer les observations des parties sur le prononcé d'une résolution du contrat emportant anéantissement rétroactif de celui-ci dès l'origine, et non à compter d'avril 2007 au moins, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Nouveau Code de procédure civile ;

ALORS QU'EN OUTRE, le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans est un contrat de louage d'ouvrage au sens de l'article 1710 du Code civil, régi par les dispositions des articles L. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; qu'il s'agit par conséquent non pas d'un contrat instantané mais d'un contrat à exécution successive, qui donne naissance à des obligations essentielles dont l'exécution s'échelonne pendant une période de temps, qu'il s'agisse de l'obligation du constructeur de bâtir lot après lot l'immeuble convenu ou de celle du maître de l'ouvrage dont le paiement est échelonné et exigible en fonction du degré d'avancement de la construction ; qu'en prononçant en l'espèce la résolution rétroactive du contrat litigieux au regard du caractère soi-disant instantané de celui-ci, la Cour d'appel a statué par un motif erroné et violé l'article 1184 du Code civil ;

ALORS QU'ENFIN, lorsqu'un contrat à exécution successive a été régulièrement exécuté pendant un certain temps, seule une résiliation judiciaire peut être prononcée de manière à ne pas remettre en cause cette période d'exécution du contrat ; que la résolution judiciaire, qui s'accompagne de l'anéantissement rétroactif du contrat, ne peut être quant à elle prononcée qu'en cas d'absence totale d'exécution ou d'exécution imparfaite dès l'origine et totalement insatisfaisante pour le créancier ; qu'en l'espèce, les parties au contrat s'accordaient à ne pas remettre en cause la période d'exécution du contrat allant de janvier 2004 à avril 2007 ; que la Cour d'appel a elle-même constaté que Monsieur Y... avait conservé la construction dans l'état d'avancement où elle se trouvait et qu'il devait en conséquence régler le prix des travaux accomplis en vertu du contrat de construction litigieux ; qu'en décidant cependant de prononcer la résolution judiciaire du contrat, la Cour d'appel, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article 1184 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir prononcé la résolution du contrat du 5 novembre 2003 aux torts exclusifs du constructeur et d'avoir en conséquence débouté Monsieur Y... de sa demande au titre des pénalités de retard ;

AUX MOTIFS QUE « la résolution du contrat pour exécution imparfaite par une des parties de ses obligations entraîne son anéantissement rétroactif, ce qui implique la remise en état des parties dans leur situation antérieure, comme si le contrat n'avait jamais existé. Cet anéantissement s'étendant à l'ensemble des stipulations du contrat, hormis celles destinées à réparer les conséquences dommageables de la résolution, Monsieur Y... ne peut solliciter l'application de la clause prévue à l'article 2/ 6 du contrat, relative à la pénalité de 1/ 3000 du prix convenu, applicable en cas de retard dans l'achèvement de l'immeuble par Monsieur X..., ce qui implique donc un achèvement de l'immeuble par le constructeur. Le jugement qui a accordé à Monsieur Y... une somme de 169. 229 euros à ce titre sera en conséquence réformé et ce dernier qui n'invoque aucun élément de préjudice autre généré par le retard dans la réalisation de la construction, sera débouté de sa demande majorée devant la Cour à 184. 061 euros » ;

ALORS QUE, D'UNE PART, Monsieur Y... demandait à ce que les pénalités de retard dues par le constructeur soient fixées

à la somme de 184. 061 euros (conclusions, p. 20), tandis que les consorts X... faisaient seulement valoir que ces pénalités devaient être limitées à la somme de 49. 440 euros, sans nullement en contester le principe (conclusions, p. 13) ; qu'en décidant cependant de débouter purement et simplement Monsieur Y... de sa demande au titre des pénalités de retard, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, les stipulations relatives à la fixation de pénalités de retard constituent une clause pénale ; que la résolution du contrat est sans effet sur le bénéfice de la clause pénale, qui reste acquis au créancier de l'obligation visée inexécutée ; qu'en décidant cependant en l'espèce que l'anéantissement du contrat à la suite de sa résolution s'étendait à l'ensemble de ses stipulations, y compris celle relative aux pénalités en cas de retard dans l'achèvement de la construction, la Cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil ;

ALORS QU'ENFIN, l'article 2/ 7 du contrat de construction prévoit qu'« en cas de retard dans l'achèvement de la construction, une pénalité de 1/ 3000 du prix convenu par jour de retard est due par le constructeur » ; que ces pénalités, qui ont vocation à s'appliquer à tout retard imputable au constructeur, ne sont nullement subordonnées à l'existence d'un achèvement de la construction ; qu'en l'absence d'achèvement de la construction, les pénalités de retard courent alors jusqu'à la date de résiliation du contrat ; qu'en décidant en l'espèce que Monsieur Y... ne pouvait solliciter l'application des pénalités de retard contractuellement prévues, en l'absence d'achèvement de l'immeuble par le constructeur, la Cour d'appel a dénaturé la clause litigieuse et violé l'article 1134 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné Monsieur Y... à payer aux consorts X... la somme de 61. 800 euros au titre de l'appel de fonds impayés et limité à un montant de 160. 191, 46 euros la somme due par ces derniers à l'exposant ;

AUX MOTIFS QUE « la résolution du contrat pour exécution imparfaite par une des parties de ses obligations entraîne son anéantissement rétroactif, ce qui implique la remise en état des parties dans leur situation antérieure, comme si le contrat n'avait jamais existé. (2) Dans la mesure où Monsieur Y..., comme le montre le procès-verbal de constat du 9 septembre 2009, a conservé la construction commencée par Monsieur X..., pour en achever la réalisation avec d'autres constructeurs, la situation doit être apurée entre les parties par équivalent. Le maître de l'ouvrage doit donc régler le prix des travaux réalisés à l'époque où le chantier a été interrompu par Monsieur X... en octobre 2004. A cette date, l'immeuble était mis hors d'eau depuis début septembre, de sorte que les consorts X... sont fondés à obtenir paiement de l'appel de fonds de 61. 800 euros. Par contre, il est établi par les expertises que les travaux étaient affectés de désordres et de non conformités importantes, dont la reprise, nécessaire avant la poursuite de l'ouvrage, est évaluée au total par l'expert à la somme de 73. 154, 07 euros, y compris le coût de la maîtrise d'oeuvre, somme qui doit être mise à la charge des appelants, les travaux devant être exempts de vices ou malfaçons. De la même façon, doivent être supportés par le constructeur, le coût du dispositif de relevage, non prévu, mais indispensable à l'utilisation de l'immeuble, soit 2. 109, 74 euros, la moins value afférente à la fourniture et pose de sept portes postformées, soit 1. 423, 24 euros TTC. Monsieur Y... ne justifie par contre pas de la somme de 23. 154, 56 euros demandée au titre de la fourniture des poutres d'une section de 40x40 au lieu de 30x30. Cette non-conformité doit être indemnisée par la moins value fixée par l'expert à la somme de 4. 583, 57 euros TTC, ce d'autant qu'il résulte des factures d'achèvement produites par l'intimé que les poutres n'ont pas été changées. Au total sera supportée par les consorts X... une somme de 8. 116, 55 euros. Monsieur Y... est par ailleurs fondé à voir indemniser le préjudice qu'il subit du fait de la résolution du contrat imputable au constructeur. Sur ce point, il apparaît qu'au stade où le constructeur a interrompu l'ouvrage, son achèvement représentait une somme de 194. 400 euros (309. 000 euros dont à déduire les paiements déjà effectués pour 114. 600 euros). Monsieur Y... produit aux débats un devis de la société ABC CREATION, concernant les travaux restant à réaliser pour les différents lots, hors électricité et chauffage, qui met en évidence un coût de 215. 252, 20 euros TTC. Le lot électricité incluant le chauffage est évalué par un devis de Monsieur A... à la somme de 29. 074, 01 euros TTC,

soit un coût total de 244. 326, 21 euros TTC. Les appelants soutiennent que ces sommes sont surévaluées. Cependant, force est de constater que les prestations contenues dans ces devis correspondent aux travaux décrits de façon extrêmement succincte et peu précise comme l'a relevé l'expert dans la notice du constructeur, qu'ils ont été validés par ce dernier, et que les consorts X... ne produisent aux débats aucune évaluation des travaux restant à faire, étayant leur affirmation. Se trouve dès lors caractérisé un surcoût à la charge du maître de l'ouvrage, pour obtenir une construction équivalente, d'un montant de 49. 926, 21 euros TTC directement imputable à la résolution aux torts de Monsieur X... et qui doit donc être supporté par les appelants. Il est de plus établi par les procès-verbaux produits aux débats, que l'immeuble a subi des dégradations suite à des actes de vandalisme à deux reprises en 2006, puis en 2008, soit à une époque où le chantier était sous la garde du constructeur et où il devait en assurer la protection. Les constatations et auditions opérées par les services d'enquête mettent en évidence que les vitres des fenêtres et portes fenêtres ont été cassées, certaines huisseries également dégradées, de même que des parties d'isolant et d'électricité comme le montre le constat du 9 septembre 2009. Ces dégradations justifient un surcoût supplémentaire de travaux d'un montant de 25. 107, 63 euros TTC (20. 993, 50 euros HT) selon la situation de travaux de la société ABC CREATION du 23 février 2010, produite aux débats, outre 3. 887 euros TTC de réparation d'électricité selon évaluation de Monsieur A... du 29 janvier 2010. Ce surcoût total de 28. 994, 63 euros doit donc être supporté par les appelants, le constructeur ayant manqué à son obligation de protéger l'ouvrage en construction. En conséquence, les appelants justifient d'une créance de 61. 800 euros tandis que Monsieur Y... justifie d'une créance à l'encontre des consorts X... de 160. 191, 46 euros, les intérêts au taux légal étant dus sur ces deux sommes à compter de la date respective de leur demande en justice. Le jugement sera réformé sur ce point. Il sera ordonné compensation entre ces deux créances à due concurrence » ;

ALORS QUE le principe de la réparation intégrale du préjudice implique de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ; qu'en l'espèce, pour évaluer le surcoût à la charge de Monsieur Y... pour obtenir une construction équivalente à celle initialement convenue, la Cour d'appel a retenu qu'au stade où le constructeur a interrompu l'ouvrage, l'achèvement de l'immeuble représentait une valeur résiduelle de 194. 400 euros, soit le prix initialement convenu de 309. 000 euros duquel elle a soustrait les paiements déjà effectués par Monsieur Y... pour une somme de 114. 600 euros ; que le total de ces paiements n'incluait cependant pas l'appel de fonds d'un montant de 61. 800 euros au paiement duquel la Cour d'appel a également condamné Monsieur Y... ; que cette somme devait par conséquent être également déduite du prix forfaitaire convenu, au même titre que les autres paiements effectués par l'exposant, pour obtenir la valeur de l'achèvement de l'ouvrage, laquelle a servi de base au calcul du préjudice subi par Monsieur Y... ; qu'en ayant omis d'intégrer cette somme à son calcul, la Cour d'appel a violé le principe de réparation intégrale, ensemble les articles 1147 et 1184 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi n° S 13-24. 217 par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour M. Y....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... de sa demande en rectification d'erreur matérielle de l'arrêt du 14 mars 2013 ;

AUX MOTIFS QUE « Par application de l'article 462 du Code de procédure civile, l'erreur matérielle qui affecte une décision peut toujours être réparée par la juridiction qui l'a rendue selon ce que le dossier révèle ou à défaut la raison commande. Monsieur Y... invoque une erreur dans le calcul de son préjudice, conséquence d'une prise en compte également erronée du montant des travaux réglés à Monsieur X... à la date d'interruption du chantier. S'il est constant que les erreurs de calcul peuvent être rectifiées sur le fondement de l'article susvisé, encore faut-il qu'elles constituent le résultat inexact d'une opération intellectuelle dont les données de base sont correctement et clairement posées. Or, en l'espèce, la requête présentée par Monsieur Y... impose une reconstruction et également une rectification du raisonnement de la juridiction quant au montant des travaux payés, qui dépasse le cadre de la simple erreur matérielle de calcul et affecte les droits et obligations des parties. Dès lors la demande de rectification de Monsieur Y... ne peut être accueillie » ;

ALORS QUE les erreurs et omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à qui il est déféré, selon ce que le dossier révèle ou, à défaut, ce que la raison commande ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a calculé le préjudice subi par Monsieur Y... du fait de la résolution du contrat de construction de maison individuelle imputable au constructeur en faisant la différence entre, d'une part, ce qui aurait dû être payé par Monsieur Y... si le contrat n'avait pas été résolu (soit une somme de 309. 000 euros) et, d'autre part, ce qui avait été effectivement payé par Monsieur Y... jusqu'à la date d'interruption du chantier ; que pour calculer ce second montant, la Cour d'appel n'a pris en compte que la somme de 114. 600 euros, correspondant aux paiements déjà effectués par Monsieur Y... en exécution du contrat, et omis d'y ajouter celle de 61. 800 euros, correspondant à un dernier appel de fond émis par le constructeur, au règlement duquel Monsieur Y... a été condamné par l'arrêt du 14 mars 2013 et qui s'ajoutait donc au total des sommes réglées au constructeur ; qu'en décidant cependant que la rectification de cette omission purement matérielle imposait une reconstruction et une rectification du raisonnement de la Cour d'appel quant au montant des travaux payés, dépassant le cadre de la simple erreur matérielle de calcul et affectant les droits et obligations des parties, la Cour d'appel a violé l'article 462 du Code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de rennes
14 mars 2013

Textes appliqués

article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation

article 1184 du code civil