Texte de la **décision**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 25 mai 2010), que, le 14 novembre 2001, la société Maisons patrimoine et Mme X... ont signé un contrat de construction de maison individuelle ; que Mme X... a refusé de se rendre au rendez-vous fixé pour la réception des travaux ; qu'après expertise, la société Maisons patrimoine a assigné Mme X... en paiement d'un solde sur travaux et que Mme X... a demandé reconventionnellement le paiement d'une certaine somme ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que la maison était habitable à la date du 25 novembre 2003, la cour d'appel a pu fixer à cette date la réception judiciaire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel, qui n'était tenue ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour fixer au 25 novembre 2003 le point de départ des intérêts de retard, l'arrêt retient qu'il ressortait de la lecture des appels de fonds qu'à partir du 22 octobre 2002, ils avaient été calculés sur un coût de travaux incluant un avenant n° 4 non signé et non retenu et que compte tenu du caractère contestable des sommes réclamées à partir de cette date, c'était à juste titre que le tribunal avait fixé le point de départ des intérêts contractuels à la date à laquelle le solde total restant dû était exigible, soit à compter du prononcé de la réception ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant qu'il était établi qu'à compter du 6 mai 2002, Mme X... n'avait acquitté que partiellement les appels de fonds qui lui étaient adressés, ce dont il résultait que s'agissant des appels de fonds antérieurs au 22 octobre 2002, c'était à compter de leur présentation que les intérêts contractuels étaient dus, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour débouter la société Maisons patrimoine de sa demande de dommages-intérêts au titre de son préjudice pour obstruction et de son préjudice pour dissimulation de situation financière, l'arrêt retient que les indemnités de retard fixés contractuellement réparent tous les préjudices résultant du retard pris par Mme X... dans le règlement de sa dette ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Maisons patrimoine sollicitait la réparation de préjudices distincts de celui résultant du seul retard dans le paiement de la créance, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a fixé au 25 novembre 2003 le point de départ des intérêts de retard et débouté la société Maisons et patrimoine de sa demande de dommages-intérêts au titre de son préjudice pour obstruction et de son préjudice pour dissimulation de situation financière, l'arrêt rendu le 25 mai 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 Besançon ;

Condamne Mme X... aux dépens;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Maisons et patrimoine ;

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 vingt-neuf novembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils pour la société Maisons patrimoine

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Maisons Patrimoine fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé au 25 novembre 2003 la date de la réception

judiciaire de la construction ;

AUX MOTIFS QU'au terme de son rapport, l'expert a proposé une réception des travaux au 25 novembre 2003, la maison étant, au regard des réserves figurant dans le compte rendu de la réunion de pré-réception du 13 novembre 2003, parfaitement habitable à cette date ; que s'il a mentionné que le pavillon « aurait pu être habité dès novembre 2002 », l'existence d'une habitabilité de la maison à cette date n'est pas acquise dès lors qu'il résulte de ses constatations qu'outre les travaux de finition, les enduits extérieurs, les travaux de pose de l'escalier intérieur et de la cloison d'échiffre de l'escalier n'étaient pas réalisés ;

1°) ALORS QUE c'est à la date à laquelle l'immeuble est habitable et non à celle à laquelle il est entièrement achevé que le juge doit fixer la date de la réception ; qu'en se fondant, pour fixer la date de la réception au 25 novembre 2003 en dépit de l'appréciation de l'expert suivant laquelle la maison aurait pu être habitée dès novembre 2002, sur la circonstance qu'à cette date, l'« habitabilité » de la maison n'était pas encore acquise dès lors que les travaux de finition, les enduits extérieurs, la pose de l'escalier intérieur et la cloison d'échiffre de cet escalier n'étaient pas encore réalisés, la cour d'appel, qui a ainsi déduit l'absence d'habitabilité de la maison et, partant, l'impossibilité de prononcer la réception de la circonstance que les travaux n'étaient pas entièrement terminés, a violé l'article 1792-6 du code civil.

2°) ALORS en tout état de cause QU'en s'abstenant d'indiquer en quoi le défaut de réalisation des travaux de finition et des enduits extérieurs ainsi que l'absence de l'escalier intérieur et de sa cloison d'échiffre avaient pour effet de rendre la maison inhabitable, 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 fixé au 25 novembre 2003 le point de départ des intérêts de retard au taux de 1 % par mois sur la somme de 62.470,04 euros due par Mme X... ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 17 des conditions générales du contrat, toutes les sommes dues par le maître de l'ouvrage et non versées à leur échéance font l'objet de pénalités de retard de 1 % par mois ; que la société Maisons Patrimoine reproche au tribunal d'avoir fixé le point de départ des intérêts au jour de la réception alors qu'ils étaient dus à compter de chaque échéance non réglée ; que cependant, s'il est établi qu'à compter du 6 mai 2002, Mme X... n'a acquitté que partiellement les appels de fonds qui lui étaient adressés, il ressort de la lecture de ces derniers qu'à partir du 22 octobre 2002, ils ont été calculés sur un coût incluant un avenant n° 4 non signé et non retenu par la Cour ; que compte tenu du caractère contestable des sommes réclamées à partir de cette date, c'est à juste titre que le tribunal a fixé le point de départ des intérêts contractuels à la date à laquelle le solde total restant dû était exigible, soit à compter du prononcé de la réception ;

ALORS QU'en retenant, après avoir relevé que le maître de l'ouvrage n'avait réglé que partiellement les appels de fonds émis à compter du 6 mai 2002, que le point de départ des intérêts contractuellement dus sur les sommes non versées à leur échéance devait être globalement fixé à la date à laquelle le solde du prix était exigible, soit à la date de la réception, tout en constatant que ce n'était qu'à compter du 22 octobre 2002 que les sommes réclamées étaient contestables, ce dont il résultait que s'agissant des appels de fonds antérieurs, c'était à compter de la présentation de ceux-ci que les intérêts contractuels étaient dus, la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et a ainsi violé l'article 1134 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société Maisons Patrimoine fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à Mme X... 5.258,95 euros au titre des pénalités de retard ;

AUX MOTIFS QUE l'article 22 du contrat de construction énonce qu'en cas de retard dans l'achèvement de la construction, non justifié dans les conditions visées à l'article 20, le constructeur est redevable d'une pénalité de retard égale à 1/3000ième du prix convenu à compter de l'expiration du délai de livraison fixé à 10 mois à compter de l'ouverture du chantier ; que celle-ci étant intervenue le 29 novembre 2001, la construction devait être livrée au plus tard le 29 septembre 2002 ; qu'en application de l'article 20 du contrat, le délai de livraison peut être prorogé à raison de divers évènement, notamment des retards imputables au maître de l'ouvrage et résultant des travaux qu'il s'est réservé ; qu'il ressort du rapport d'expertise qu'au 6 novembre 2002, date fixé par le constructeur pour la réunion de pré-réception, l'immeuble « pouvait être habitable » ; que restaient à réaliser les enduits extérieurs, la pose de l'escalier et d'une cloison ; que le maître de l'ouvrage n'a arrêté le choix des enduits qu'en avril 2003 et n'a fourni au constructeur l'escalier qui devait être posé que fin juillet 2003 ; qu'il doit donc être considéré que le délai de livraison initial s'est trouvé prorogé du fait du maître de l'ouvrage d'un délai de 9 mois ; qu'en l'absence de preuve d'intempéries ayant entraîné des arrêts de travail conformes aux dispositions de l'article L. 731-1 du code du travail, aucun délai supplémentaire ne peut en revanche être retenu à ce titre ; qu'il y a donc lieu de retenir un retard de livraison imputable au constructeur de 3 mois et 25 jours, soit un montant de pénalités de 5.258,95 € (45,73 € x 115 jours) ;

1°) ALORS QUE la société Maisons Patrimoine faisait valoir dans ses conclusions d'appel (pp. 8-9) que le délai de livraison initial devait être prorogé du fait du maître de l'ouvrage non seulement à raison de ses tergiversations quant au choix de la teinte des enduits extérieurs et du retard pris par lui pour la fourniture de l'escalier intérieur, mais encore du fait du retard qu'il avait également pris pour choisir les radiateurs ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur cette dernière circonstance de nature à justifier, elle aussi, une prorogation du délai de livraison, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

2°) ALORS QUE la société Maisons Patrimoine faisait par ailleurs valoir dans ses conclusions d'appel (p. 9, al. 2) que le délai de livraison avait été suspendu le 15 septembre 2002 par application de l'article 24 des conditions générales du contrat autorisant le constructeur à interrompre le chantier lorsque les demandes de paiement sont restées infructueuses ; qu'en se bornant à se prononcer sur la prorogation du délai de livraison du fait du maître de l'ouvrage sans répondre à ce moyen distinct fondé sur l'interruption justifiée du chantier qui était pourtant de nature à exclure l'application des pénalités contractuelles de retard, la cour d'appel a une fois de plus violé l'article 455 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Maisons Patrimoine de sa demande de dommages-intérêts au titre de son « préjudice pour obstruction » et de son « préjudice pour dissimulation de situation financière » ;

AUX MOTIFS QUE les indemnités de retard allouées à la société Maisons Patrimoine, fixées contractuellement, réparent tous les préjudices résultant pour elle du retard pris par Mme X... dans le règlement de sa dette ; que la société Maisons Patrimoine n'est donc pas fondée à solliciter en sus l'indemnisation du préjudice financier résultant de l'obstruction de la débitrice ainsi que de la dissimulation de son absence de trésorerie pour assurer le financement des travaux ;

ALORS QU'en réclamant une indemnité destinée à réparer le préjudice financier qu'elle avait subi à raison de « la perturbation engendrée par l'attitude procédurale et l'obstruction » du maître de l'ouvrage, « surtout durant le déroulement de l'expertise qui a été compliquée par les nombreux dires non justifiés », ainsi que des dommages-intérêts

à raison de la dissimulation par le maître de l'ouvrage de son absence de liquidités suffisantes pour honorer les appels de fonds, ce qui avait eu pour effet de la priver de trésorerie, la société Maisons Patrimoine sollicitait clairement la réparation de préjudices distincts de celui résultant du seul retard dans le paiement de sa créance ; que, dès lors, en se fondant, pour débouter la société Maisons Patrimoine de sa demande tendant à la réparation de ces deux préjudices, sur la circonstance qu'ils étaient déjà réparés par l'octroi des indemnités contractuelles de retard, la cour d'appel, qui a ainsi considéré que ces préjudices se confondaient avec celui causé par le retard de paiement, a modifié, sur ce point, l'objet de la demande et dénaturé ainsi les conclusions d'appel de la société Maisons Patrimoine en violation de l'article 4 du code de procédure civile.