

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'indépendamment de désordres n'ayant pas de caractère décennal, les défauts allégués consistaient, d'une part, en une erreur d'implantation par rapport aux règles d'urbanisme et à la réglementation du lotissement qui pouvait être réparée par l'adjonction d'un préau et, d'autre part, en l'omission d'une rangée de parpaings prévue par un avenant au contrat initial, la cour d'appel, qui a retenu que ces erreurs d'exécution n'empêchaient pas la location prévue de cette habitation, a pu en déduire que la demande de démolition et de reconstruction n'était pas justifiée ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que la construction de l'immeuble était achevée et que la non-conformité résultant du défaut d'implantation pouvait être régularisée par la construction d'un préau et ne portait pas atteinte à l'habitabilité de la maison qui pouvait parfaitement être louée en l'état de sorte que le retard dans la prise de possession était imputable aux époux X... et non au constructeur, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige ni méconnu le principe de la contradiction, a pu en déduire que la demande en paiement des pénalités de retard et des pertes de loyers devait être rejetée ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la police garantissant seulement la réparation des dommages susceptibles de se produire après la réception des travaux, la cour d'appel, qui a relevé, par un motif non critiqué, que l'ouvrage n'avait pas fait l'objet d'une réception, en a exactement déduit que l'assureur devait être mis hors de cause ;

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

Mais sur le quatrième moyen :

Vu les articles L. 231-2 et L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour prononcer la mise hors de cause de la CEGI, l'arrêt retient qu'il n'est pas établi que la société Demeures et cottages serait défaillante et ne serait plus en mesure d'assumer financièrement ses engagements contractuels, que l'immeuble était achevé quand les époux X... ont refusé de signer le procès-verbal de réception, même avec des réserves, les travaux de démolition/reconstruction demandés ne pouvant être analysés comme des travaux d'achèvement de l'ouvrage dès lors qu'ils étaient manifestement disproportionnés à la difficulté rencontrée et que la CEGI, caution solidaire du constructeur, n'a pas vocation à se substituer à celui-ci à la première demande du maître de l'ouvrage dès lors qu'une ou plusieurs difficultés d'exécution se produisent ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté une mauvaise exécution de la construction et que la défaillance financière du constructeur n'est pas une condition de l'obligation du garant, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il prononce la mise hors de cause de la CEGI, l'arrêt rendu le 14 janvier 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Poitiers, autrement composée ;

Condamne la CEGI 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 vingt-six septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour les époux X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande tendant à voir condamner la société Demeures et Cottages Poitou-Charentes, constructeur, son assureur la société Camca Assurances et le garant de livraison la société CEGI à leur payer le coût de la démolition et de la reconstruction de la maison, et d'AVOIR limité la condamnation de la société Demeures et Cottages Poitou-Charentes à la somme de 43.946,73 € TTC,

AUX MOTIFS QUE « Considérant que se plaignant de diverses malfaçons affectant le second oeuvre, et en dernier lieu,

d'un défaut d'implantation de la construction et d'altimétrie de celle-ci, les époux X... ont refusé de signer un procès-verbal de réception, même assorti de réserves, alors que l'ouvrage était achevé. Qu'en l'absence de réception, les époux X... ne sont pas fondés à se prévaloir des garanties légales du constructeur, et spécialement de la garantie décennale. Qu'en tout état de cause, les menus désordres relevés par l'expert et énumérés en page six de son rapport ne compromettent pas la solidité de l'immeuble et ne le rendent pas impropre à sa destination, si bien que, même en présence d'une réception, ils ne relèveraient pas de la garantie décennale du constructeur. Considérant qu'après avoir mis la société Demeures et Cottages Poitou Charentes en demeure de reprendre certains de ces désordres, par lettres recommandées des 2 juin et 11 juillet 2005, puis par constat d'huissier des 13 et 20 octobre 2005, les époux X... ont fait pratiquer, le 22 novembre 2005, un constat par un géomètre expert, Monsieur Y..., dont il ressort que l'immeuble est affecté d'un défaut d'implantation et d'un défaut d'altimétrie. Considérant que ces désordres et non conformités contractuelles ont été constatés par Monsieur Z..., expert judiciaire, lequel a préconisé des travaux de reprise, ainsi qu'une solution alternative permettant d'éviter la démolition de l'immeuble. Qu'en l'état de ces éléments, les premiers juges ont ordonné sous astreinte la démolition et la reconstruction de l'immeuble, dans la limite de 116.575,27 € (HT), et ont alloué aux époux X... divers dommages et intérêts (28.214,85 € au titre des pénalités de retard et 31.600 € au titre de la perte de loyers, l'immeuble étant destiné à la location). Considérant qu'en cause d'appel, les époux X... formulent à nouveau la même demande aux fins de démolition et de reconstruction de l'immeuble, dans la limite de 139.424,02 € TTC, et sollicitent, à titre principal, à titre de dommages et intérêts, l'allocation des sommes de 40.000 € pour les pénalités de retard, 43.450 € pour la perte des loyers, 44.265,21 € pour les échéances bancaires et frais financiers, 30.000 € pour la moins value de l'immeuble, soit au total la somme de 157.715,27 €. Mais attendu que dès l'apparition des désordres, la société Demeures et Cottages Poitou Charentes a proposé aux époux X... de remédier aux désordres dénoncés. Considérant surtout que si, alors que la construction était achevée et qu'une réunion était prévue pour la signature d'un procès-verbal de réception, les époux X... se sont avisés d'un défaut d'implantation et d'altimétrie, la société Demeures et Cottages Poitou Charentes a dès l'origine proposé de réaliser à ses frais une construction additionnelle permettant de remédier au défaut d'implantation dénoncé. Que s'agissant de ce défaut d'implantation, il a en effet été constaté qu'au regard de la limite de propriété, le pavillon est implanté à 2,95 mètres alors que selon le permis de construire, il devait être édifié à 3,85 mètres de celle-ci, et que le règlement du lotissement prévoyait une implantation à 3 mètres minimum. Considérant qu'une régularisation a aussitôt été proposée aux époux X... consistant en l'adjonction d'un appendice sous forme de préau, situé entre la limite séparative de la parcelle voisine et le mur pignon de la maison. Que cette solution a reçu un avis favorable de la part de la DDE, aucun obstacle tenant aux règles d'urbanisme et au règlement du lotissement ne s'y opposant, étant observé que cette solution permettait au maître de l'ouvrage de faire de le tour de la maison dans les mêmes conditions qu'initialement prévu. Considérant que les époux X..., qui ne font état d'aucun préjudice ni d'aucun dommage caractérisé, se sont opposés à cette proposition, laquelle a également été retenue par l'expert judiciaire. Considérant par ailleurs, que s'agissant du défaut d'altimétrie allégué, il ne concerne pas les fondations ni le niveau du plancher bas de la maison, mais l'absence d'un rang de parpaing supplémentaire, lequel avait été stipulé séparément par un avenant au contrat de construction, dont n'a pas tenu compte le maçon, la maison étant construite selon les préconisations contractuelles initiales, sans, par ailleurs, qu'il soit allégué une quelconque difficulté liée à des infiltrations ou à une évacuation défectueuse des eaux pluviales. Considérant que contrairement à ce qu'ont estimé les premiers juges, la démolition/reconstruction est manifestement disproportionnée au regard du caractère régularisable du manquement contractuel invoqué, la maison pouvant parfaitement être louée en l'état, comme l'envisageaient les époux X..., lesquels ne donnent aucune explication sur leur décision de laisser perdurer une situation qui ne pouvait que préjudicier à leurs intérêts. Que s'agissant d'un défaut d'altimétrie, il n'est allégué aucun désordre si bien que la démolition suivie d'une reconstruction ne se justifie pas davantage, étant observé que les époux X... ne forment aucune demande en dommages et intérêts de ce chef. Considérant que si la société Demeures et Cottages Poitou Charentes invoque à titre principal la garantie personnelle de la CEGI, exclusive de tout recours subrogatoire contre elle, elle ne conteste pas sa responsabilité, du moins en son principe. Considérant qu'en l'absence de réception, les désordres et malfaçons contractuelles ne peuvent recevoir réparation que sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun. Que la société Demeures et Cottages Poitou Charentes ne conteste pas les fautes d'exécution qui lui sont reprochées, ni l'étendue du préjudice dont il est demandé réparation à titre subsidiaire. Considérant que selon le rapport d'expertise, les désordres de second oeuvre concernent les points suivants : raccord d'enduit visible en façade arrière, épaisseurs insuffisante, défaut de planimétrie, arases basses à hauteur différente selon façades, manque de gonds sur volets, faux équerre et aplombs des tableaux et linteaux par rapport aux volets, voussure du porche d'entrée gauche, projections d'enduit sur les vitrages, planches de rives non alignées et finitions des extrémités à reprendre, tuiles et faîtières à réaligner et repositionner,

penture à resserrer après reprise du chai du volet de la chambre n° 1, efficacité de butoirs hauts à reprendre." Considérant que l'expert a chiffré à 36.744,76 € HT, soit 43.946,73 € TTC le coût des travaux de reprises de ces désordres, ainsi que la régularisation de la non-conformité contractuelle, après dépôt d'un nouveau permis de construire. Considérant que la société Demeures et Cottages Poitou Charentes a informé l'expert qu'elle ne s'opposait pas à la réalisation de ces travaux, y compris la réfection totale des enduits. Que ce montant sera retenu sans qu'il y ait lieu de prévoir des études et honoraires complémentaires, ni d'ajouter à la construction initiale. Considérant que la société Demeures et Cottages Poitou Charentes sera donc condamnée à payer aux époux X... la somme de 43.946,73 € TTC, en deniers ou quittance, compte tenu des travaux de reprise déjà réalisés, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt, sans qu'il y ait lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts, les conditions de l'article 1154 du Code civil n'étant pas réunies à ce jour » (arrêt p. 5-7),

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 ; qu'en retenant, pour débouter les époux X... de leur demande tendant à obtenir la démolition et la reconstruction de leur maison affectée de défauts d'implantation et d'altimétrie, que cette solution était manifestement disproportionnée eu égard au caractère régularisable du défaut d'implantation par l'adjonction d'un préau et que s'agissant du défaut d'altimétrie il n'était allégué aucun désordre, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé les articles 1143 et 1184 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande tendant à voir condamner la société Demeures et Cottages Poitou-Charentes, constructeur, et son assureur la société Camca Assurance à leur payer des pénalités de retard et à les indemniser de la perte de loyers ;

AUX MOTIFS QUE « le blocage de la situation est entièrement imputable au refus non justifié des époux X... de signer un procès-verbal de réception, même assorti de réserves, et d'envisager favorablement une régularisation de la situation de l'immeuble, tant sur le plan technique qu'administratif. Qu'ils ne sont donc pas fondés à demander la condamnation de la société Demeures et Cottages Poitou Charentes à leur payer des pénalités de retard, ni une indemnité pour perte de loyers, le retard de livraison de la maison ainsi que l'absence de location de celle-ci résultant de leur refus d'accepter l'immeuble, alors que la construction de celui-ci était achevée » (arrêt p. 7) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la société Demeures et Cottages ne contestait pas que les pénalités contractuelles de retard étaient dues aux époux X... ; qu'elle se bornait à demander à la cour d'appel de dire que ces pénalités devaient être mises à la charge du garant, la CEGI, et que les dommages-intérêts demandés au titre de la perte de loyers faisaient double emploi avec ces pénalités de retard ; qu'en rejetant les demandes des époux X... en paiement des pénalités contractuelles de retard et de dommages-intérêts au titre de la perte de loyers, en retenant que le retard de livraison et l'absence de location résultaient du refus injustifié des époux X... d'accepter l'immeuble qui était achevé, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la société Demeures et Cottages ne soutenait pas que la construction était achevée et que le refus des époux X... d'en prendre livraison était injustifié ; qu'en relevant d'office ce moyen pour rejeter les demandes des époux X... en paiement d'indemnités de pénalités de retard et de dommages-intérêts pour perte de loyers, sans inviter les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

ALORS, EN OUTRE, QUE la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves ; qu'elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable soit, à défaut, judiciairement ;

qu'elle ne peut résulter du refus prétendument injustifié du maître de l'ouvrage de recevoir la construction en raison de malfaçons ; qu'en énonçant en l'espèce, pour rejeter les demandes des époux X... en paiement des pénalités contractuelles de retard et de dommages-intérêts au titre de la perte de loyers, que la construction était achevée et que le refus des époux X... d'accepter l'immeuble n'était pas justifié, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1147 et 1792-6 du Code civil ;

ET ALORS, ENFIN, QU'en toute hypothèse, la cour d'appel a constaté elle-même que la maison présentait un défaut d'implantation et que la société Demeures et Cottages avait proposé une solution de régularisation consistant dans la construction additionnelle d'un appendice sous forme de préau ; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter la demande des époux X... tendant au paiement de pénalités de retard et de dommages-intérêts pour perte de loyers, que l'immeuble était achevé et que le refus des époux X... d'accepter l'immeuble était injustifié, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, dont il résultait qu'une construction supplémentaire était nécessaire pour l'achèvement de la construction, et a violé les articles 1134, 1147 et 1792-6 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR mis hors de cause la société Camca Assurances, assureur responsabilité civile professionnelle de la société Demeures et Cottages Poitou-Charentes ;

AUX MOTIFS QU'« au titre de la garantie responsabilité civile souscrite par la société Demeures et Cottages Poitou Charentes auprès de la compagnie Camca Assurances, cette dernière est fondée à se prévaloir de l'exclusion de garantie, résultant de l'article 4 des conventions spéciales annexées au volet responsabilité civile, concernant les « conséquences de la non-conformité des ouvrages édifiés avec les plans descriptifs annexés au contrat de vente préliminaire ou au contrat de construction ». Considérant que la Camca Assurances sera donc mise hors de cause » (arrêt p. 8) ;

ALORS QUE comme le faisaient valoir les époux X... dans leurs conclusions d'appel, la société Camca était tenue, en vertu de la police d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrite par la société Demeures et Cottages, de garantir les dommages matériels et immatériels causés par la mauvaise exécution des travaux ; qu'en écartant la garantie de la société Camca, tout en constatant elle-même que la maison construite par la société Demeures et Cottages présentait non seulement des défauts de conformité, mais aussi des désordres de second oeuvre, la cour d'appel a violé les articles 1134 du Code civil et L. 113-1 du Code des assurances.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR mis hors de cause la compagnie CEGI, garant de livraison ;

AUX MOTIFS QUE « la CEGI a été assignée en sa qualité de garant de la livraison de l'immeuble, ainsi qu'en sa qualité de mandataire dans la gestion de la police d'assurance responsabilité décennale de la société Demeures et Cottages Poitou-Charentes. Considérant qu'en ce qui concerne la garantie de livraison, il n'est pas établi que la société Demeures et Cottages Poitou Charentes soit défaillante, au sens de l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation. Qu'en effet, il ne peut être reproché à la société Demeures et Cottages Poitou Charentes, dont il n'est pas établi qu'elle ne serait plus en mesure d'assumer financièrement ses engagements contractuels, de n'avoir pas été en mesure d'achever l'ouvrage ou d'avoir refusé de le faire, ou encore d'avoir refusé d'exécuter ses obligations contractuelles, alors que depuis l'origine du litige, cette société a proposé différentes solutions techniques et administratives pour remédier au défaut d'implantation de l'immeuble, et d'en assumer la charge financière. Qu'en tout état de cause, cette défaillance

ne peut résulter du seul refus du maître de l'ouvrage d'accepter les solutions alternatives qui lui ont été proposées. Considérant au surplus, que si les époux X... ont refusé de signer un procès-verbal de réception, même avec réserve, l'immeuble était achevé à ce moment, les travaux de démolition/reconstruction demandés ne pouvant être analysés comme des travaux d'achèvement de l'ouvrage, dès lors qu'ils étaient manifestement disproportionnés à la difficulté rencontrée. Considérant enfin que la CEGI, caution solidaire du constructeur, n'a pas vocation à se substituer à celui-ci à la première demande du maître de l'ouvrage, dès lors qu'une ou plusieurs difficultés d'exécution se produisent » (arrêt p. 7-8) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la garantie de livraison à prix et délai convenu prévue par l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation a pour but de protéger le maître de l'ouvrage, en cas de défaillance du constructeur, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution de la construction ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la cour d'appel que le pavillon construit par la société Demeures et Cottages présentait un défaut d'implantation, un défaut d'altimétrie ainsi que nombreux désordres de second oeuvre ; qu'en retenant, pour écarter la garantie de la CEGI, qu'il n'était pas établi que la société Demeures et Cottages n'était pas en mesure d'assumer financièrement ses engagements contractuels et d'achever l'ouvrage et qu'elle avait proposé des solutions pour remédier au défaut d'implantation, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles L. 231-2 et L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation, en leur rédaction applicable en l'espèce ;

ALORS, D'AUTRE PART, 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 ; qu'en retenant, pour écarter la garantie de la CEGI, que la défaillance du constructeur ne pouvait résulter du refus des époux X... d'accepter les solutions alternatives proposées par la société Demeures et Cottages et que les travaux de démolition/reconstruction demandés ne pouvaient être analysés comme des travaux de l'achèvement de l'ouvrage dès lors qu'ils étaient manifestement disproportionnés à la difficulté rencontrée, la cour d'appel a violé les articles 1184 du Code civil, ensemble les articles L. 231-2 et L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation.