

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 octobre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 721 F-D

Pourvoi n° V 20-19.349

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 OCTOBRE 2021

La société Deloffre, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 20-19.349 contre l'arrêt rendu le 1er octobre 2019 par la cour d'appel de Caen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à Mme [V] [B], épouse [U], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de la société Deloffre, après débats en l'audience publique du 14 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir

délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 1er octobre 2019), par acte sous seing privé du 9 octobre 2014, Mme [U] et la société Deloffre ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan sur un terrain acquis par acte du 14 novembre 2014, réitéré par acte authentique du 18 février 2015.
2. Le 27 août 2015, Mme [U], invoquant un surcoût de l'opération, un problème d'implantation et le non-respect des normes relatives à l'accessibilité pour personne handicapée, a assigné la société Deloffre en remboursement des sommes exposées pour cette opération.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La société Deloffre fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'indemnités au titre des frais d'acquisition du terrain et de la taxe foncière, alors « que seul le préjudice en rapport de causalité direct avec la nullité du contrat est susceptible de donner lieu à réparation, qu'en se bornant à énoncer que Mme [U] est fondée à solliciter le remboursement des sommes qu'elle justifie avoir engagées en pure perte et notamment les frais d'acquisition du terrain et la taxe foncière afférente, sans expliquer en quoi la nullité du contrat avait contraint Mme [U] à revendre le terrain qu'elle avait acquis, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé le lien de causalité entre ces deux événements, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, nouvellement 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

4. La cour d'appel a constaté que Mme [U] avait signé un contrat qui devait respecter les normes prévues pour une personne handicapée, puis avait acheté un terrain pour y édifier une maison de plain-pied.
5. Elle a retenu la nullité du contrat qui ne respectait pas les règles d'ordre public du code de la consommation ni celles du code de la construction et de l'habitation.
6. Elle a pu en déduire que le constructeur, qui soutenait seulement que Mme [U] ne rapportait pas la preuve qu'elle n'utilisait pas le terrain, devait lui rembourser les sommes qu'elle avait engagées en pure perte au titre des frais d'acquisition de celui-ci, lequel avait été revendu au même prix que le prix d'achat, et de la taxe foncière.
7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Deloffre aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Deloffre ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat aux Conseils, pour la société Deloffre

La société Deloffre fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de la condamner au versement d'indemnités de 6 101 euros au titre des frais d'acquisition du terrain et de 182 euros au titre de la taxe foncière, alors que seul le préjudice en rapport de causalité direct avec la nullité du contrat est susceptible de donner lieu à réparation, qu'en se bornant à énoncer que Mme [U] est fondée à solliciter le remboursement des sommes qu'elle justifie avoir engagées en pure perte et notamment les frais d'acquisition du terrain et la taxe foncière afférente, sans expliquer en quoi la nullité du contrat avait contraint Mme [U] à revendre le terrain qu'elle avait acquis, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé le lien de causalité entre ces deux événements, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, nouvellement 1240, du code civil.