

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 janvier 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 2 F-D

Pourvoi n° R 20-21.208

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 5 JANVIER 2022

1°/ M. [O] [Y],

2°/ Mme [D] [X], épouse [Y],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° R 20-21.208 contre l'arrêt rendu le 20 août 2020 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile), dans le litige les opposant à la société Sologne et Loire habitat, exerçant sous l'enseigne Maisons Phenix, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. et Mme [Y], de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Sologne et Loire habitat, après débats en l'audience publique du 16 novembre 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 (Bourges, 20 août 2020), le 22 avril 2013, M. et Mme [Y] et la société Sologne et Loire habitat, exerçant sous l'enseigne Maisons Phénix, ont conclu un contrat de construction de maison individuelle.
2. Se plaignant de désordres, M. et Mme [Y] ont, après expertise, assigné en indemnisation la société Sologne et Loire habitat qui a sollicité le paiement d'un solde.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes indemnitaires au titre de leur préjudice financier, de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral, et de les condamner à payer à la société Sologne et Loire habitat, après compensation, la somme de 4 917,47 euros, alors « qu'en matière de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, les pénalités prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts ; que le juge ne peut se borner, pour écarter des chefs de préjudice, à retenir que les dommages en cause ne se distinguent pas de ceux réparés par les pénalités contractuelles de retard, sans préciser en quoi ces chefs de préjudice sont réparés par lesdites pénalités ; qu'en l'espèce, en retenant que les sommes réclamées par les époux [Y] au titre de leur préjudice financier, de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral, ne sauraient être considérées comme résultant de préjudices distincts de ceux forfaitairement indemnisés par l'application des pénalités de retard en application de l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation, sans préciser en quoi ces chefs de préjudice qu'elle écartait étaient réparés par ces pénalités de retard, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, désormais article 1103 dudit code, ensemble l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation :

4. Il résulte de ces textes que les pénalités prévues à l'article L. 231-14 du code de la construction et de l'habitation en cas de retard de livraison ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts.
5. Pour rejeter les demandes de M. et Mme [Y], l'arrêt retient, d'une part, que les sommes réclamées au titre du préjudice financier, du préjudice de jouissance et du préjudice moral ne sauraient être considérées comme résultant de préjudices distincts de ceux forfaitairement indemnisés par l'application des pénalités de retard en application de l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation et qui représentent la somme conséquente de 49 494 euros, soit plus de 35 % du montant du contrat de construction fixé à 135 595,40 euros, d'autre part, que c'est donc à bon droit que le premier juge a rejeté les demandes de M. et Mme [Y] tendant à l'octroi d'indemnités distinctes des pénalités de retard au titre de

ces chefs de préjudice.

6. En se déterminant ainsi, sans préciser en quoi les chefs de préjudice qu'elle écartait étaient réparés par les pénalités de retard, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes indemnitaires de M. et Mme [Y] au titre de leur préjudice financier, de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral et, en conséquence, les condamne à payer à la société Sologne et Loire habitat, après compensation entre le solde du prix du marché et les pénalités contractuelles de retard la somme de 4 917,47 euros, l'arrêt rendu le 20 août 2020, entre les parties, par la cour d'appel de la cour d'appel de Bourges ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans ;

Condamne la société Sologne et Loire habitat aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Sologne et Loire habitat et la condamne à payer à M. et Mme [Y] la somme de 3 000 euros ;

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 cinq janvier deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [Y]

Les époux [Y] reprochent à l'arrêt confirmatif attaqué de les avoir déboutés de leurs demandes indemnitaires au titre de leur préjudice financier, de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral et, en conséquence, de les avoir condamnés à payer à la société Sologne et Loire Habitat- après compensation entre le solde du prix du marché (soit 54 411,47 euros) et les pénalités contractuelles de retard (soit 49 494 euros) - la somme de 4 917,47 euros ;

1°) ALORS QU'en matière de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, les pénalités prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts ; que le juge ne peut se borner, pour écarter des chefs de préjudice, à retenir que les dommages en cause ne se distinguent pas de ceux réparés par les pénalités contractuelles de retard, sans préciser en quoi ces chefs de préjudice sont réparés par lesdites pénalités ; qu'en l'espèce, en retenant que les sommes réclamées par les époux [Y] au titre de leur préjudice financier, de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral, ne sauraient être considérées comme résultant de préjudices distincts de ceux forfaitairement indemnisés par l'application des pénalités de retard en application de l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation, sans préciser en quoi ces chefs de préjudice qu'elle écartait étaient réparés par ces pénalités de retard, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, désormais article 1103 dudit code, ensemble l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHÈSE, QU'en matière de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, les pénalités prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts ; que les intérêts intercalaires versés à la banque par les maîtres de l'ouvrage ne procèdent pas d'un même préjudice financier que celui réparé par les pénalités de retard ; qu'en l'espèce, en retenant néanmoins, pour écarter les prétentions des époux [Y] au titre de leur préjudice financier, que celui-ci ne saurait être considéré comme un

préjudice distinct de ceux indemnisés par l'application des pénalités de retard en application de l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation et que le coût du crédit immobilier ne se trouve pas modifié par les défauts ou retards de l'opération de construction, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, désormais article 1103 dudit code, ensemble l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE pour justifier en appel les prétentions soumises au premier juge, les parties peuvent produire de nouvelles pièces et que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties ; qu'en retenant, par motifs expressément adoptés du jugement, que les époux [Y] ne justifient pas qu'un quelconque surcoût leur aurait été imputé au titre de leur crédit immobilier et qu'ils ne versent aucun justificatif quant au coût de leur relogement, sans s'expliquer sur les éléments de preuves produits par les époux [Y] pour la première fois en cause d'appel pour étayer leurs prétentions sur ces points, la cour d'appel a violé les articles 455 et 563 du code de procédure civile.