

12 janvier 2023
Cour d'appel de Nîmes
RG n° 21/02295

2ème chambre section A

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT N°

N° RG 21/02295 - N° Portalis DBVH-V-B7F-ICQO

VH

TJ HORS JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP DE NIMES

11 mai 2021 RG :20-000514

[O]

[M]

C/

S.A. MAISONS CLAIR LOGIS

Grosse délivrée

le

à SCP DELRAN ...

Selarl Favre de Thierrens ...

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

2ème chambre section A

ARRÊT DU 12 JANVIER 2023

Décision déferée à la Cour : Jugement du TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de NIMES en date du 11 Mai 2021, N°20-000514

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Madame Virginie HUET, Conseillère, a entendu les plaidoiries en application de l'article 805 du code de procédure civile, sans opposition des avocats, et en a rendu compte à la cour lors de son délibéré.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Anne DAMPFHOFFER, Présidente de chambre

Madame Laure MALLET, Conseillère

Madame Virginie HUET, Conseillère

GREFFIER :

Mme Céline DELCOURT, Greffière, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

A l'audience publique du 24 Octobre 2022, où l'affaire a été mise en délibéré au 12 Janvier 2023.

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel.

APPELANTS :

Monsieur [X] [O]

né le [Date naissance 3] 1969 à [Localité 8] (USA)

[Adresse 5]

[Localité 1] (Etats-Unis)

Représenté par Me Sylvie SERGENT de la SCP DELRAN-BARGETON DYENS-SERGENT- ALCALDE, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Représenté par Me Fanny MEYNADIER de la SELARL MEYNADIER-BRIDES, Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Madame [S] [M] épouse [O]

née le [Date naissance 2] 1964 à ILE MAURICE

[Adresse 5]

[Localité 1] (Etats-Unis)

Représentée par Me Sylvie SERGENT de la SCP DELRAN-BARGETON DYENS-SERGENT- ALCALDE, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Représentée par Me Fanny MEYNADIER de la SELARL MEYNADIER-BRIDES, Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMÉE :

S.A. MAISONS CLAIR LOGIS immatriculée au RCS de Nîmes sous le n° 775 629 173 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 6]

[Adresse 6]

[Localité 4]

Représentée par Me Caroline FAVRE DE THIERRENS de la SELARL FAVRE DE THIERRENS BARNOUIN VRIGNAUD MAZARS DRIMARACCI, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

ORDONNANCE DE CLÔTURE rendue le 06 Octobre 2022

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par Mme Anne DAMPFHOFFER, Présidente de chambre, le 12 janvier 2023, par mise à disposition au greffe de la Cour

Exposé du litige

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Suivant contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan en date du 28 décembre 2018, M. [X] [O] et Mme [S] [M] épouse [O] ont confié à la SAS Maisons Clair Logis la construction d'une villa sise « [Adresse 9] », lot 15, sur la commune de [Localité 7] (Hérault).

Par courrier recommandé de leur conseil en date du 20 novembre 2019, M. et Mme [O] ont sollicité le remboursement de l'acompte versé à hauteur de 8 000 euros, énonçant qu'outre le fait « qu'ils ont eu à subir une multitude de modifications des plans de la réalisation proposée (jusqu'à huit plans) pour obtenir au final des plans non conformes à leur souhait », ce contrat est nul en ce qu'il « ne respecte pas les dispositions des articles L. 231-1 et suivants et R. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation », tenant le fait que « les conditions particulières du contrat ne précisent pas les caractéristiques de la promesse de vente régularisée », et qu'ayant signé « un simple contrat de réservation avec la société GGL Aménagement stipulant qu'il deviendrait caduc de plein droit en l'absence de réitération en la forme authentique de la vente avant le 15 décembre 2018 », ils n'étaient pas propriétaires de la parcelle objet du contrat au moment de la signature du contrat le 28 décembre 2018 et n'étaient donc pas en capacité de signer le contrat de construction de maison individuelle.

Selon courrier officiel de son conseil en date du 25 février 2020, la SAS Maisons Clair Logis a indiqué prendre acte d'une « demande de résiliation du contrat de construction de maison individuelle liant les parties », sollicitant à ce titre une indemnisation à hauteur de 21 690 euros du fait de la rupture contractuelle et le paiement d'une somme de 13 690 euros déduction faite de la somme de 8 000 euros versée à titre d'acompte.

Selon courrier officiel en date du 28 février 2020, le conseil de M. et Mme [O] a répondu à la société Maisons Clair Logis que ces derniers n'avaient aucunement sollicité la résiliation du contrat de maison individuelle, le contrat étant nul en raison du non-respect des dispositions d'ordre public des articles L. 231-2, L. 231-3 et L.231-4 du code de la construction et de l'habitation.

En l'absence de réponse à ce courrier et estimant que le contrat était nul notamment du fait de l'absence de promesse ou de titre de propriété, M. et Mme [O] ont, par acte d'huissier du 15 mai 2020, assigné la SAS Maisons Clair Logis principalement afin d'obtenir, au visa des articles L. 230-I, L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, la restitution des fonds qu'ils lui ont indûment versés.

Le tribunal judiciaire de Nîmes, par jugement contradictoire du 11 mai 2021, a :

- Rejeté l'exception d'incompétence soulevée par Mme et M. [O],
- Constaté la régularité du contrat de construction de maison individuelle formé le 28 décembre 2018 entre d'une part M. et Mme [O], et d'autre part, la SAS Maisons Clair Logis,
- Constaté que les époux [O] ont résilié unilatéralement ledit contrat le 25 novembre 2019 par courrier recommandé distribué à cette date à la SAS Maisons Clair Logis,
- Fixé l'indemnité forfaitaire due à ce titre par M. et Mme [O] à la SAS Maisons Clair Logis à une somme de 21.690 euros, correspondant à 10 % du prix convenu entre les parties,
- Dit que l'acompte de 8.000 euros versé par les époux [O] est acquis à la SAS Maisons Clair Logis et vient en déduction de la somme due,

En conséquence,

- Condamné solidairement M. et Mme [O] à payer à la SAS Maisons Clair Logis une somme d'un montant de 13.690 euros,
- Dit que cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 25 novembre 2019,
- Condamné solidairement M. et Mme [O] à supporter les entiers dépens de l'instance,
- Condamné solidairement M. et Mme [O] à payer à la SAS Maisons Clair Logis une somme d'un montant de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la présente décision,
- Rejeté les demandes plus amples ou contraires.

Par acte du 14 juin 2021, M. et Mme [O] ont régulièrement interjeté appel de cette décision.

Par ordonnance du 1er août 2022, la procédure a été clôturée le 6 octobre 2022 et l'affaire a été fixée à l'audience du 24 octobre 2022 et mise en délibéré par mise à disposition au greffe le 12 janvier 2022.

EXPOSE DES MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par voie électronique le 5 octobre 2022, les appelants demandent à la cour de :

- Déclarer recevable l'appel formulé par les époux [O],

Vu les articles L 230-1, L 231-1, L231-2 et R 231-2 du code de la construction et de l'habitation,

- Réformer en toutes ses dispositions le jugement dont il est fait appel et, statuant à nouveau :

- Juger que les époux [O] n'étaient pas titulaires d'un droit réel sur la parcelle objet du contrat de construction lors de sa signature, le 28 décembre 2018,

- Prononcer l'annulation du contrat de construction en date du 28 décembre 2018 entre les époux [O] et la société Maisons Clair Logis,

- Condamner la société Maisons Clair Logis à restituer aux époux [O] l'acompte versé à la signature du contrat de construction soit la somme de 8 000 euros,

- Condamner la société Maisons Clair Logis à verser aux époux [O] la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de la première instance,

- Débouter la SAS Maisons Clair Logis de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions ou, à titre subsidiaire, modérer la clause pénale dont elle demande l'application à l'euro symbolique,

En tout état de cause :

- Débouter la société Maisons Clair Logis de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions,
- Condamner la société Maisons Clair Logis à payer aux époux [O] la somme de 5 000 euros HT au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner la société Maisons Clair Logis aux entiers dépens et ce compris ceux de la présente instance.

Au soutien de leurs prétentions, les appelants font valoir que le contrat de construction de maison individuelle est doté d'un régime spécifique dont les dispositions des articles L. 231-2 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation imposant la stipulation de mentions obligatoires sont d'ordre public dans un but de protection du maître de l'ouvrage en vertu de l'article L. 230-1 du même code et qu'à défaut de pouvoir justifier de droits réels, la nullité du contrat de construction de maison individuelle doit être prononcée.

Ils font valoir qu'en l'espèce le contrat de construction de maison individuelle est renseigné comme étant une « promesse de vente », signée le « 28/12/2018 » avec « GGL Aménagement », mais qu'il s'agit en réalité d'un contrat de réservation qui ne confère que des droits personnels à son bénéficiaire dans la mesure où il ressort de l'analyse des obligations des parties qu'ils ne s'engagent pas à acquérir la parcelle, mais doivent seulement verser un dépôt de garantie en contrepartie de sa réservation. Ils indiquent qu'il ressort des termes du contrat de réservation un aléa dans la réalisation du projet de construction et que le réservant ne s'était engagé qu'à offrir en priorité l'achat du terrain s'il décidait d'exécuter l'opération de construction qui, au moment où le contrat a été signé, n'existait qu'à l'état de projet.

Ils affirment qu'un prix ferme et définitif ne suffit pas à emporter la qualification de promesse, et qu'il en est de même concernant le mécanisme de l'indemnité d'immobilisation, le contrat de réservation pouvant prévoir le versement d'un dépôt de garantie qui reste acquis au réservant si le réservataire renonce à acquérir, de sorte qu'il s'agit bien en l'espèce d'un contrat de réservation qui ne permet pas de signer un contrat de construction de maison individuelle puisque ce dernier l'interdit. Ils ajoutent que le contrat de réservation est devenu caduc de plein droit, en l'absence de réitération en la forme authentique de la vente avant le 15 décembre 2018 et que, par conséquent, n'étant pas propriétaires de la parcelle objet du contrat de construction à la date de sa signature le 28 décembre 2018, ils n'étaient pas en capacité de signer le contrat de construction de maison individuelle.

Ils critiquent le jugement en ce que le premier juge a considéré que le contrat était un contrat de réservation et non une promesse de vente, au surplus caduc et qu'il existait une promesse de vente, qu'ils ont signée le 28 décembre 2018 avec la société GGL, alors qu'aucune promesse de vente n'a été formalisée, ni produite, et que le seul document fourni est le contrat de réservation, caduc.

Ils reprochent au premier juge de s'être fondé sur une pièce qui n'a pas été versée aux débats et soulignent le fait qu'il est curieux que le contrat de réservation produit par la société Maisons Clair Logis en appel soit daté du même jour que la signature du contrat de construction de maison individuelle, et que le contrat de réservation a été qualifié à tort de promesse par le constructeur. Ils font remarquer que, plus d'un an après la signature du contrat de construction de maison individuelle, ils ont produit leur titre de propriété qui ne mentionne aucun avant-contrat ou promesse de vente.

Ils font valoir qu'il appartenait à la société Maisons Clair Logis de vérifier le titre des maîtres d'ouvrage et qu'en l'espèce, même s'ils sont devenus propriétaires de la parcelle en 2019, le contrat de construction de maison individuelle est nul.

En réplique aux conclusions adverses, ils indiquent que la seule mention « promesse de vente » sur le contrat de construction de maison individuelle est insuffisante à prouver sa réalité et qu'une promesse unilatérale de vente ne confère pas un titre de propriété au maître de l'ouvrage, ce dernier étant libre de ne pas lever l'option avant le terme fixé

et le promettant pouvant se rétracter avant la levée de l'option. Ils précisent que dans le cas où la promesse de vente aurait été signée le même jour que le contrat de construction de maison individuelle, la levée d'option qui formalise la rencontre des volontés est nécessairement postérieure à la signature du contrat de construction, de sorte que l'acquisition postérieure de droits réels est sans incidence sur la nullité initiale dudit contrat.

Après avoir rappelé que les articles L 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation imposent de justifier d'un titre ou d'un droit réel au moment de la signature du contrat, ils reprochent ainsi au premier juge d'avoir considéré que le contrat de construction de maison individuelle était assorti d'une condition suspensive permettant de régulariser le contrat de construction par le transfert postérieur d'un titre de propriété, alors que la validité du contrat de construction n'est pas soumise à la condition suspensive d'acquisition de la propriété et que la régularisation postérieure d'une vente est sans incidence sur la nullité du contrat de construction de maison individuelle.

Sur la demande reconventionnelle de la société Maisons Clair Logis sollicitant l'application de l'indemnité de résiliation prévue au contrat, ils font valoir qu'ils ne sollicitent pas la résiliation du contrat de construction, mais bien sa nullité, de sorte que cette clause, tirée d'un contrat nul, ne peut pas avoir aucun effet. Ils affirment que la société Maisons Clair Logis ne justifie pas du travail qu'elle prétend avoir accompli et que la pénalité est manifestement abusive.

A titre subsidiaire, ils prétendent que l'application de cette clause pénale doit être modérée à l'euro symbolique. Ils soutiennent à ce titre que leur demande est recevable, ne pouvant être considérée comme une demande nouvelle, contrairement à ce que prétend l'intimée dès lors qu'il résulte de la combinaison des articles 564 et 565 du code de procédure civile que les moyens de défense nouveaux sont recevables en cause d'appel, et qu'en l'espèce, elle tend à écarter la demande reconventionnelle de la société Maisons Clair Logis. Ils précisent qu'il ne peut s'agir d'une clause de dédit, la jurisprudence citée par l'intimée n'étant pas applicable à l'espèce et la clause litigieuse ne les autorisant pas à « dénoncer » le contrat mais visant à les sanctionner en cas de résiliation unilatérale de leur part. Ils indiquent que depuis la première instance, ils contestent la réalité du travail réalisé par Maisons Clair Logis, et que celui-ci n'est toujours pas présenté en cause d'appel.

En l'état de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 19 avril 2022 contenant appel incident, l'intimée demande à la cour de :

Vu le contrat de construction de maison individuelle conclu entre les parties

Vu l'article 1794 du code civil

Vu l'article L 231-4 du code de la construction et de l'habitation

Vu la promesse de vente produite et datée en date du 28 décembre 2018

Vu le courrier de résiliation des époux [O]

Vu le jugement du tribunal judiciaire de Nîmes en date du 11 mai 2021

Vu l'appel interjeté

- Dire et juger l'appel interjeté mal fondé en la forme et sur le fond,

- Débouter les époux [O] de leur appel, ainsi que de leurs demandes fins et conclusions,

- Confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions sauf au titre du quantum de la somme allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Faire droit à l'appel incident de la concluante uniquement sur ce point,
- Infirmer le jugement dont appel en ce qu'il a été alloué à la société Maisons Clair Logis une somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au lieu des 3500 euros sollicités,

Sur l'exception d'incompétence des époux [O]

- Prendre acte de que ce moyen n'est pas soutenu en cause d'appel

Sur le fond

- Dire et juger parfaitement valable le contrat de construction de maison individuelle régularisé entre la société Maisons Clair Logis et les époux [O],
- Débouter les époux [O] de leur demande nullité du contrat,
- Les débouter de l'intégralité de leurs demandes fins conclusions,
- Dire et juger que les époux [O] sont redevables de la somme de 21 690 euros au titre de l'indemnité due en raison de la résiliation du contrat à l'initiative des époux [O],
- Dire et juger que la somme de 8000 euros est acquise à la société Maisons Clair Logis,
- Condamner solidairement les époux [O] à porter et payer à la société Maisons Clair Logis une somme de 13 690 euros, soit la somme totale due à hauteur de 21 690 euros déduction faite de l'acompte versé à hauteur de 8000 euros, qui reste acquis à la concluante, correspondant à l'indemnité prévue au contrat à l'article 5-2 du contrat,
- Dire et juger irrecevable la demande de modération de la clause litigieuse formulée pour la première fois en cause d'appel en application de l'article 564 du code de procédure civile,

En toutes hypothèses, débouter les consorts [O] de leur demande de modération, la clause litigieuse n'étant pas une clause pénale et en toutes hypothèses n'est nullement excessive au sens de l'article 1231-5 du code civil,

- Les condamner solidairement à porter et payer à la société Maisons Clair Logis une somme de 3500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais de première instance, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance,
- Les condamner solidairement à porter et payer à la société Maisons Clair Logis une somme de 4500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais de la présente instance d'appel, ainsi qu'aux entiers dépens d'appel.

La société Maisons Clair Logis fait observer que la demande de M. et Mme [O] relative à l'exception d'incompétence formulée en première instance a été abandonnée dans la présente procédure. Elle rappelle qu'il ressort de l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, que rien n'empêche de signer un contrat de construction de maison individuelle sous condition suspensive que le maître de l'ouvrage devienne propriétaire de la parcelle sur laquelle la construction sera édifiée. Elle soutient qu'en l'espèce les appelants bénéficiaient bien d'une promesse de vente le jour de la signature du contrat de construction de maison individuelle et sont devenus propriétaires de la parcelle, de sorte que ces derniers ne peuvent solliciter la nullité du contrat de construction de maison individuelle.

Elle fait remarquer que le contrat de réservation mentionnant que l'acte de vente devra être régularisé au plus tard le 15 décembre 2018, produit par M. et Mme [O] ne comporte pas la signature de l'aménageur, ni la date à laquelle ce contrat a été signé, alors que celui qu'elle verse aux débats est daté du 28 décembre 2018 et signé par l'aménageur, la date du 15 décembre 2018, étant donc manifestement une erreur de plume. Elle explique que même si la date du 15 décembre 2018 est valable, elle a dû nécessairement faire l'objet d'une prorogation expresse ou tacite, de sorte que le contrat de réservation n'était pas caduc le jour où le contrat de construction de maison individuelle a été régularisé. Elle indique que dans la mesure où en cours de procédure de première instance, M. [O] a produit son acte authentique d'achat de la parcelle sur laquelle elle devait édifier une construction de maison individuelle, la preuve que M. et Mme [O] sont propriétaires de la parcelle est rapportée.

Elle fait valoir que l'acte de réservation est juridiquement une promesse de vente dès lors qu'il comprend l'identification du bien et le prix ainsi qu'une indemnité d'immobilisation et que selon la jurisprudence, dans un certain nombre d'espèces, le contrat préliminaire doit s'analyser en une promesse de vente ferme, de sorte qu'en l'espèce, (selon les termes du contrat indiquant que «l'aménageur confère au réservataire, qui l'accepte, la faculté d'acquérir dans les conditions indiquées»), la société GGL Aménagement s'est engagée à vendre le bien, à un prix ferme et définitif.

En réplique aux conclusions adverses, elle fait valoir que la jurisprudence citée par les époux [O] n'est pas applicable à l'espèce.

A titre reconventionnel, estimant qu'elle a effectué de nombreuses diligences pour l'établissement des plans de la future construction générant des frais importants, elle demande la confirmation du jugement en ce qu'il a considéré que la rupture du contrat de construction de maisons individuelle, intervenue entre les parties selon courrier recommandé en date du 20 novembre 2019 et reçu le 25 novembre suivant, doit s'analyser comme une résiliation contractuelle, de sorte qu'en application des articles 1794 du code civil et 5-2 du contrat de construction de maison individuelle conclu entre les parties, la somme de 21 690 euros, correspondant à 10 % du prix convenu lui est due, mais qu'après déduction de l'acompte de 8 000 euros qu'elle a reçu, M. et Mme [O] lui doivent la somme de 13 690 euros. Elle fait valoir que la demande de modération formulée par les appelants est une demande nouvelle et donc irrecevable en application de l'article 564 du code de procédure civile, à titre subsidiaire, que cette clause n'est pas une clause pénale mais une clause de dédit qui n'est pas susceptible de modération par le juge et que, quand bien même elle serait considérée comme une clause pénale, elle n'est pas excessive et ne saurait donc être modérée en application de l'article 1231-5 du code civil. Elle explique que dans la mesure où les clauses d'un contrat de construction de maison individuelle ont été validées par le législateur, elles ne peuvent être abusives, d'autant qu'une indemnité à hauteur de 10 % du montant du prix n'a pas de caractère excessif.

Il est fait renvoi aux écritures des parties pour plus ample exposé des éléments de la cause, des prétentions et moyens des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIVATION

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes de 'constatations' ou de 'dire' qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques mais constituent, en réalité, les moyens invoqués par les parties au soutien de leurs demandes.

Sur la validité du contrat de construction de maison individuelle :

Les appelants soutiennent que le contrat de réservation ne peut s'analyser en une promesse de vente et qu'en conséquence, en l'absence de promesse de vente ou de droits réels sur le terrain, les dispositions des articles L. 231-2 et L. 231-4 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation n'étant pas remplies, le contrat conclu de construction de maison individuelle encourt la nullité.

L'intimée répond que le contrat a été conclu le 28 décembre 2018 et n'est donc pas caduc et que celui-ci doit nécessairement s'analyser en une promesse de vente, excluant ainsi la nullité du contrat objet du litige.

Il est reproché au premier juge d'avoir considéré qu'il existait une promesse de vente, signée le 28 décembre 2018 entre les époux [O] et la société GGL.

Réponse de la cour :

En application de l'article L. 230-1 du code de construction et de l'habitation, les règles protectrices du CCMI prévues au titre III "Construction d'une maison individuelle" sont d'ordre public (Civ., 3^{ème}, 6 juillet 2011, pourvoi n°10-23.438).

Selon l'article L. 231-1, al. 1^{er} du code de la construction et de l'habitation : 'Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.'

L'article L 231-4 du même code dispose que : 'le contrat défini à l'article L 231-1 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

a) l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente' (...)

La Cour de cassation a pu préciser, comme le soulèvent les appelants que : ' Pour écarter le moyen tiré de la nullité du contrat, l'arrêt retient que l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation admet qu'à défaut de titre de propriété, le contrat peut être conclu sous la condition suspensive d'acquisition de la propriété de la parcelle concernée et, qu'en l'espèce, s'agissant de la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et de la mention du titre de propriété du maître d'ouvrage ou de ses droits réels lui permettant de construire, le contrat mentionne l'adresse du terrain, ses coordonnées cadastrales et précise, à la rubrique « titre de propriété », qu'une donation est en cours et que cette donation a effectivement été consentie par acte authentique du 22 juillet 2011, dans le délai de quatre mois contractuellement prévu pour la levée des conditions suspensives. En statuant ainsi, alors qu'au jour de la conclusion du contrat, Mme G... ne disposait ni d'un titre de propriété ni de droits réels, ni d'une promesse de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés'.

La cour relève qu'en l'espèce, les faits sont différents, ne s'agissant pas d'une donation future.

La question posée à la cour est de savoir si le contrat intitulé 'contrat de réservation' versé aux débats est un contrat de réservation ou une promesse de vente, afin d'en déduire une éventuelle nullité du contrat de construction de maison individuelle.

Il est admis que le simple contrat de réservation ne permet pas de satisfaire aux exigences posées par les textes précités.

Il résulte des articles L. 231-2 et L. 231-4 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation

que, le jour de la conclusion du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, le maître de l'ouvrage doit bénéficier, sur le terrain concerné, d'un titre de propriété, de droits réels permettant de construire ou d'une promesse de vente.

Il n'est pas contesté que le jour de la conclusion du contrat, le maître d'ouvrage ne disposait pas de droits réels.

Selon l'article 1124 du code civil : 'la promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire. (...)'.

Il est admis que contrairement au pacte de préférence qui n'oblige son souscripteur qu'à proposer prioritairement au bénéficiaire la conclusion d'un contrat dont le principe n'est pas acquis, le promettant a donné son consentement à la conclusion du contrat promis.

La Cour de cassation précise qu' 'une cour d'appel a pu décider que constituait une promesse unilatérale de vente à terme d'un immeuble d'habitation à construire et non un contrat de réservation, la convention qui (...) confère à son

bénéficiaire qui l'accepte la faculté d'acquérir l'immeuble, ne lui réservant pas simplement celui-ci mais s'engageant à le lui vendre dans le cas où, la maison construite, il ferait usage de cette faculté....' (Cass civ. 3ème 29 janvier 1980, 78-13.709).

En l'espèce, il est versé aux débats :

- un contrat intitulé contrat de réservation sans date

- un contrat de construction d'une maison individuelle signé par toutes les parties en date du 28 décembre 2018, n° H177 mentionnant, dans la partie section, cadastre de la parcelle du formulaire, que les époux [O] bénéficient d'une promesse de vente signée le 28 décembre 2018 et dont le rédacteur de l'acte est GGL Aménagement. Ce contrat prévoit un délai d'un an pour la réalisation des conditions suspensives.

- un contrat intitulé 'contrat de réservation' daté et signé du 28 décembre 2018, similaire au premier sans date, lequel mentionne que 'L'aménageur (la SAS GGL Aménagement) confère au RESERVATAIRE (les époux [O]) qui l'accepte, la faculté d'acquérir dans les conditions indiquées infra, le bien ci-dessus désigné (...). La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix de 190 000 euros. Ce prix est ferme et définitif. (...) La vente si elle se réalise sera constatée par acte authentique en l'étude d'un des notaires de l'opération, ainsi que stipulé aux conditions particulières. Cet acte devra être régularisé au plus tard le 15/12/2018 (...) A titre d'indemnité d'immobilisation du terrain, le réservataire a versé, à l'instant même, entre les mains de l'aménageur par chèque bancaire la somme de 9 000 euros (...)'.

Il résulte de la lecture de cet acte que le contrat par lequel la SAS GGL Aménagement confère à son bénéficiaire qui l'accepte la faculté d'acquérir l'immeuble, à un prix déterminé ne lui réservant pas simplement celui-ci mais s'engageant à le lui vendre doit s'analyser en une promesse de vente et non un contrat de réservation, le promoteur n'ayant d'autre issue une fois les travaux commencés que de vendre le bien au réservataire.

Au demeurant, l'acquisition du terrain dans le délai d'une année, déterminée dans la condition suspensive du contrat de maison individuelle, a été réalisée. Les parties ne contestant pas l'achat de la parcelle par acte notarié en date du 4 novembre 2019. Le fait que l'acte notarié ne fasse pas référence à la promesse de vente n'est pas de nature à entacher les effets de l'acte. La cour constate que le prix et l'objet du contrat de vente notarié (Lot n°15 et prix de 190 000 euros) sont bien ceux déterminés par le contrat dit de 'réservation' en date du 28 décembre 2018.

Le fait que le contrat 'de réservation' mentionne une date de régularisation de l'acte antérieure à celle de sa signature

relève nécessairement, comme l'allègue l'intimée, d'une erreur de plume et ne peut être le fondement d'une caducité de l'acte.

En conséquence, le jour de la conclusion du contrat de construction, à savoir le 28 décembre 2018, le maître d'ouvrage bénéficiait bien d'une promesse de vente, peu importe qu'elle fût datée du même jour, l'exigence étant qu'elle ne soit pas postérieure et remplissait ainsi les conditions exigées par les articles L. 231-2 et L. 231-4 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le moyen des appelants est donc inopérant et la décision du premier juge devra être confirmée sur ce point.

Sur l'indemnité de résiliation :

Les appelants demandent à ce que l'indemnité soit annulée ou à tout le moins réduite sur le fondement de l'article 1231-5 du code civil. Ils reprochent au premier juge de les avoir condamnés au montant de l'indemnité forfaitaire prévue alors que la société Maison Clair Logis n'apporte aucun élément justifiant le prononcé d'une telle pénalité.

L'intimée oppose à la demande de modération de la clause pénale une fin de non- recevoir tirée de sa nouveauté. La société Maisons Clair Logis argue par ailleurs que le juge n'a pas le pouvoir de modérer cette clause qui ne constitue pas selon elle une clause pénale mais une clause de dédit.

Réponse de la cour :

* sur le moyen tiré de l'irrecevabilité d'une nouvelle prétention :

Si l'article 564 du code de procédure civile interdit aux parties de soumettre à la cour de nouvelles prétentions, ce texte prévoit une exception lorsque la demande tend à faire écarter les prétentions adverses.

De même, l'article 565 du même code précise que les demandes ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent.

La cour rappelle qu'aux termes de l'article 564 du code de procédure civile, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles

prétentions, si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses.

Dès lors que cette demande vise à écarter la prétention de la société Maisons Clair Logis en paiement en ce compris le montant d'une clause pénale, elle est recevable en appel.

* sur le moyen tiré de la nature de la clause :

Le contrat de construction de maison individuelle étant valide, la rupture s'analyse donc en une résiliation du contrat, intervenue entre les parties par courrier recommandé en date du 20 novembre 2019, reçu le 25 novembre. Le jugement déferé sera confirmé sur ce point.

La clause pénale qui a pour objet de faire assurer par l'une des parties l'exécution de l'obligation, se distingue de la faculté de dédit qui lui permet de se soustraire à cette exécution. Cette faculté exclut le pouvoir du juge de diminuer ou de supprimer l'indemnité convenue (Cass, com. 14 oct. 1997, 95-11.448).

La clause donnant au maître d'ouvrage la faculté de dénoncer le contrat de construction moyennant paiement d'une indemnité ne constitue pas une clause pénale mais une faculté de dédit (Cass. Civ. 3ème 9 janv. 1991, 89-15.780).

La cour doit donc analyser la clause litigieuse du contrat afin d'en déterminer sa nature ; clause pénale ou de dédit.

La clause litigieuse n'est pas versée aux débats mais les parties s'accordent sur son existence et son contenu non contesté est le suivant: Article 5-2 du contrat de construction de maison individuelle : « La résiliation du contrat par le maître de l'ouvrage en application de l'article 1794 du code civil entraîne l'exigibilité en plus des sommes correspondants à l'avancement des travaux d'une indemnité forfaitaire évaluée à 10 % du prix convenu de la construction en dédommagement des frais engagés par le constructeur et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation complète de la construction ».

Selon l'article 1794 du code civil : « le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise ».

En l'espèce, la clause litigieuse ne vient pas autoriser le maître de l'ouvrage à venir dénoncer le contrat mais vient sanctionner une inexécution imputable au maître de l'ouvrage. Elle s'analyse donc en une clause pénale et non en une faculté de dédit.

Une réduction de cette pénalité conventionnelle doit être admise conformément à l'article 1152 devenu 1231-5 du code civil ; les circonstances de sa mise en jeu lui confèrent un caractère manifestement excessif dès lors qu'elle est mise en oeuvre au 20 novembre 2019 soit avant toute ouverture du chantier, le dépôt du permis de construire n'ayant été déposé que le 12 décembre 2019, ce qui limite nécessairement les frais engagés par le constructeur ; la pénalité doit ainsi être ramenée à 5 %, soit la somme de 10 845 euros.

Les époux ayant déjà versé la somme de 8 000 euros, ils seront condamnés solidairement à payer la somme de 2 845 euros.

La décision de première instance en ce qu'elle a condamné les appelants au paiement de la somme de 13 690 euros sera donc infirmée dans son quantum.

Sur les frais du procès :

Vu les articles 696 et suivants du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Statuant publiquement , contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

- Confirme le jugement en ses dispositions soumises à la cour, sauf en ce qu'il a :
- fixé l'indemnité forfaitaire due à ce titre par Mme [S] [M] épouse [O] et M. [X] [O] à la SAS Maison Clair Logis à une somme de 21 690 correspondant à 10 % du prix convenu entre les parties,
- condamné solidairement Mme [S] [M] épouse [O] et M. [X] [O] à payer à la SAS Maison Clair Logis une somme d'un montant de 13 690 euros,

Statuant à nouveau de ces chefs :

- Fixe l'indemnité forfaitaire due à ce titre par Mme [S] [M] épouse [O] et M. [X] [O] à la SAS Maison Clair Logis à une somme de 10 845 correspondant à un pourcentage réduit à hauteur de 5 % du prix convenu entre les parties,
- Condamne solidairement Mme [S] [M] épouse [O] et M. [X] [O] à payer à la SAS Maison Clair Logis une somme d'un montant de 2 845 euros,

Y ajoutant,

- Condamne solidairement Mme [S] [M] épouse [O] et M. [X] [O] à payer à la SAS Maison Clair Logis la somme de 1 500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la procédure d'appel,
- Condamne solidairement Mme [S] [M] épouse [O] et M. [X] [O] aux dépens d'appel.

Arrêt signé par la présidente et par la greffière.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,