

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

26 juin 2013
n° 12-18.121

Sommaire :

La nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés. La démolition ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 26 juin 2013 N° 12-18.121

Cassation partielle

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 19 janvier 2012), statuant sur renvoi après cassation (Civ. 3, 22 septembre 2010, n° 09-69.640), que, le 5 juillet 2005, les époux X... et la société Les Demeures Gilles Richard (société Gilles Richard) ont signé un contrat de construction de maison individuelle ; que la déclaration d'ouverture de chantier est datée du 15 janvier 2007 ; que, le 28 février 2007, le chantier a été arrêté suite au signalement par le maçon d'une fissuration sur la façade Nord-Ouest ; qu'après diverses expertises amiables, la société Gilles Richard a proposé de reprendre les travaux en y ajoutant les modifications préconisées par les experts ; que les époux X..., considérant que ces préconisations n'étaient reprises que partiellement dans cette proposition, ne l'ont pas acceptée et ont, après avoir refusé de payer un nouvel appel de fonds, assigné la société Gilles Richard en nullité du contrat, subsidiairement en résolution du contrat, et en indemnisation de leurs préjudices ; que la société Gilles Richard les a assignés en résiliation du contrat et paiement du solde des travaux ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la seule réclamation du règlement d'un acompte dans le contrat nécessitait la présence de la garantie de remboursement à sa signature et que son défaut entraînait l'irrégularité reprochée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le quatrième moyen et le cinquième moyen du pourvoi principal, réunis, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que les époux X... n'ayant pas sollicité réparation de la perte actuelle de l'avantage lié à la construction de leur maison qu'ils auraient possédée sans la faute du constructeur, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

Attendu, d'autre part, que les époux X... n'ayant pas soutenu que la dépense des frais exposés pour se faire assister aux opérations d'expertise avait été raisonnable au regard des circonstances, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les époux X... avaient subi un préjudice de jouissance résultant du fait de ne pas habiter dans l'immeuble dont ils avaient signé la construction, mais dans un logement loué, la cour d'appel a souverainement apprécié ce préjudice ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu les articles L. 230-1 et L. 231-2 k) du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du code civil ;

Attendu que pour dire que les époux X... étaient redevables du paiement du coût de la construction réalisée par la société Gilles Richard dont il convenait de déduire le montant des désordres, les condamner à payer cette somme à la société Gilles Richard et ordonner un complément d'expertise afin d'évaluer le coût de la construction sous déduction du montant des désordres, l'arrêt retient que la société Gilles Richard est bien fondée à solliciter des maîtres de l'ouvrage règlement des prestations exécutées avec leur consentement et en fonction de leurs souhaits, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que la main d'oeuvre pour accomplir la mission, qu'il convient de condamner les époux X... à payer ce montant, qu'il apparaît cependant que la construction a été arrêtée en raison de désordres consistant en des

fissures apparues sur les murs d'élévation du sous-sol de la construction qui ne sont pas contestées par le maître d'oeuvre et qu'il convient dès lors d'ordonner un complément d'expertise aux fins d'évaluer le coût de la construction réalisée, sous déduction des désordres ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés, et que la démolition, ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage, interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour les débouter de leur demande d'indemnisation du coût de l'assurance dommages-ouvrage, l'arrêt retient que les époux X... affirment avoir réglé à la SMABTP le montant de l'assurance multirisques des constructeurs alors que la garantie était accordée à la société Gilles Richard qui en était redevable ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les époux X... sollicitaient le paiement d'une somme de 2 247,37 euros qu'ils avaient réglée à perte pour la souscription d'une police dommages-ouvrage, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis des conclusions, a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande d'indemnisation des arrhes versés pour diverses fournitures, l'arrêt retient que ces prestations ayant été laissées à la charge du maître de l'ouvrage par le contrat de construction, les époux X... n'étaient pas recevables à en demander le paiement ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si ces paiements et la perte des sommes ainsi versées n'étaient pas la conséquence de la conclusion d'un contrat illicite, imputable au constructeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que les époux X... sont redevables du paiement du coût de la construction réalisée par la société illes Richard dont il convient de déduire le montant des désordres, en ce qu'il les condamne à payer cette somme à la société Gilles Richard, en ce qu'il ordonne un complément d'expertise afin d'évaluer le coût de la construction sous déduction du montant des désordres, et en ce qu'il les déboute de leur demande d'indemnisation du coût de l'assurance dommages-ouvrage et des arrhes versés pour diverses fournitures, l'arrêt rendu le 19 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ; 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 Versailles ;

Condamne la société Gilles Richard aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Gilles Richard à payer aux époux X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Gilles Richard ;

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 juin deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les époux X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les époux X... étaient redevables du paiement du coût de la construction réalisée par la société DEMEURES RICHARD dont il convenait de déduire le montant des désordres, de les AVOIR condamnés à payer cette somme à la société DEMEURES GILLES RICHARD et d'AVOIR ordonné un complément d'expertise afin d'évaluer le coût de la construction sous déduction du montant des désordres ;

AUX MOTIFS QUE sur les conséquences du prononcé de la nullité 2) Sur la démolition de l'ouvrage réalisé ; que Monsieur et Madame X... réclament la condamnation de la société LES DEMEURES GILLES RICHARD à procéder à la démolition de l'ouvrage réalisé en faisant application de l'article 555 alinéas 1 et 2 du Code civil aux termes desquels, lorsque les constructions et ouvrages ont été faits, par un tiers avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire a le droit d'obliger le tiers à les enlever, cette suppression étant exécutée aux frais du tiers sans aucune indemnité pour lui ; qu'en effet, le contrat de construction étant annulé aux torts de la société LES DEMEURES GILLES RICHARD, cette dernière est devenue le tiers dont s'agit, qu'au surplus, le rétablissement dans la situation antérieure résultant de la nullité du contrat implique nécessairement la démolition de la construction ; qu'il y a lieu donc d'ordonner cette démolition de l'ouvrage qui n'aurait pas dû être édifié dans les conditions entreprises, qu'il convient dès lors de faire droit à ce chef de réclamation et de condamner la société LES DEMEURES GILLES RICHARD à supporter son coût et à remettre le terrain dans son état initial avant construction, sous astreinte de 100 € par jour de retard passé un délai de 4 mois après la signification de l'arrêt ; 3) Sur le paiement des travaux effectués par la société LES DEMEURES GILLES RICHARD ; que de son côté la société LES DEMEURES GILLES RICHARD réclame aux époux X... le paiement du travail effectué et des matériaux utilisés puisque l'édification a été menée avec l'accord du maître de l'ouvrage ; qu'il résulte des avenants versés aux débats entre le 18 novembre 2005 et le 12 février 2007, que Monsieur et Madame X... ont signé 16 avenants au contrat modifiant la construction projetée par des rajouts de travaux non prévus ou des suppressions de prestations refusées par eux ; qu'ainsi, l'appel de fonds n° 2 d'un montant de 39.626 € TTC

correspondait à la réalisation des fondations de la maison; qu'il a été accepté par les époux X... suivant leur lettre du 16 février 2007 ; qu'un incident technique a stoppé la réalisation des travaux fin février-début mars 2007 puis, ceux-ci ont été repris avec l'accord de Monsieur et Madame X... adressé au constructeur tel qu'il ressort de la lettre recommandée, avec accusé réception du 23 avril 2007 versée aux débats ; qu'alors, l'appel de fonds n°3 concernant l'achèvement des murs de l'immeuble leur a été envoyé le 31 juillet 2007 pour un montant de 28.714 € TTC qu'il n'a pas plus été réglé par les époux X... ; qu'en conséquence, il apparaît que la société LES DEMEURES GILLES RICHARD est bien fondée à solliciter des maîtres de l'ouvrage règlement des prestations exécutées avec leur consentement et en fonction de leurs souhaits, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que la main d'oeuvre pour accomplir la mission ; qu'il convient de condamner Monsieur et Madame X... à payer ce montant ; qu'il apparaît cependant que la construction a été arrêtée en raison de désordres consistant en des fissures apparues sur les murs d'élévation du sous-sol de la construction qui ne sont pas contestées par le maître d'oeuvre ; qu'il convient dès lors d'ordonner un complément d'expertise pour demander à l'expert Y... qui intervient dans le cadre de l'expertise judiciaire ordonnée par les premiers juges, d'évaluer le coût de la construction réalisée par la société LES DEMEURES GILLES RICHARD dont les époux X... sont débiteurs, sous déduction des désordres qu'il a constatés lors de sa visite des lieux ;

1° ALORS QUE la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle prononcée en raison de la violation de règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état de son terrain sans indemnité pour le constructeur ; qu'en jugeant, après avoir prononcé la nullité du contrat de construction en raison de la violation par la société DEMEURES GILLES RICHARD de dispositions d'ordre public protectrices des époux X..., qu'elle pouvait prétendre au paiement du coût de ses travaux, la Cour d'appel a violé les articles L.230-1, L.231-2 k) du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du Code civil ;

2° ALORS QU'en toute hypothèse, sont seules restituables les prestations qui procurent un avantage à celui qui les reçoit ; qu'en condamnant les époux X... à indemniser, au titre des restitutions, la société DEMEURES GILLES RICHARD, du coût des travaux qu'elle avait réalisés en vue de l'édification de leur maison d'habitation, sous déduction du montant des travaux de reprise, alors que, l'ouvrage allant être détruit, les époux X... ne tireraient des prestations aucun avantage, la Cour d'appel a violé les articles L.231-2 k) et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du Code civil ;

3° ALORS QU'en toute hypothèse, sont seules restituables les prestations qui procurent un avantage à celui qui les reçoit ; qu'en condamnant les époux X... à indemniser, au titre des restitutions, la société DEMEURES GILLES RICHARD, du coût des travaux qu'elle avait réalisés en vue de l'édification de leur maison d'habitation, sous déduction du montant des travaux de reprise, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'ouvrage ainsi réalisé n'était pas, pour les époux X..., dépourvu de toute valeur, dès lors qu'il était affecté de fissures et de malfaçons qui, notamment, compromettaient sa solidité, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.231-2 k) et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du Code civil ;

4° ALORS QU'en toute hypothèse, n'est pas indemnisable la perte d'un avantage tiré de l'exercice d'une activité dans des conditions illicites ; qu'en condamnant les époux X... à indemniser la société DEMEURES GILLES RICHARD du coût de la construction de l'ouvrage, bien qu'elle ait relevé que cette société avait entrepris cette construction en exécution d'un contrat contraire aux dispositions d'ordre public du Code de la construction et de l'habitation et, partant, dans des conditions illicites, la Cour d'appel a violé les articles L.230-1, L.231-2 k) du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du Code civil ;

5° ALORS QU'en toute hypothèse, lorsque les constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit de l'obliger à les enlever à ses frais, sans aucune indemnité pour lui ; qu'en jugeant, d'abord, que les époux X... pouvaient se prévaloir des règles de l'accession pour obtenir du constructeur la démolition de l'ouvrage sans indemnité pour lui, puis qu'ils devaient tout de même payer à la société DEMEURES GILLES RICHARD une indemnité à hauteur du coût de la construction, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 555 du Code civil ;

6° ALORS QU'en toute hypothèse, les juges ne peuvent statuer par des dispositions qui tendent à l'exécution d'une convention dont ils prononcent par ailleurs la nullité ; qu'en jugeant que « la société LES DEMEURES RICHARD était bien fondée à solliciter des maîtres de l'ouvrage le règlement des prestations exécutées avec leur consentement et en fonction de leurs souhaits » et en se fondant ainsi sur le consentement donné, par les époux X..., au contrat dont elle a pourtant prononcé la nullité, la Cour d'appel a violé les articles L.231-2 k) et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation du coût qu'ils avaient exposé pour la souscription de l'assurance dommages-ouvrage ;

AUX MOTIFS QU'ils affirment avoir réglé à la SMABTP le montant de l'assurance multirisques des constructeurs de Maisons Individuelles souscrite par la société LES DEMEURES GILLES RICHARD d'un montant de 2.247,37 € alors qu'il ressort de la lettre du 2 janvier 2007 de la SMABTP que la garantie était accordée à la société LES DEMEURES GILLES RICHARD qui en était redevable ; qu'ils ne s'expliquent pas sur un tel règlement ; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande non justifiée ;

ALORS QUE les époux X... sollicitaient le paiement d'une dépense de 2.247,37 € qu'ils avaient exposée à perte pour la souscription d'une police dommages-ouvrage ; qu'en jugeant que leur demande portait sur le coût de la souscription d'une police multirisques que le constructeur avait pris en charge, la Cour d'appel a dénaturé leurs conclusions, en violation des articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation des arrhes versés pour la fourniture d'une porte de garage, d'une cuisine, d'une aspiration centralisée et d'une étude d'assainissement ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne le montant réclamé au titre de la porte de garage soit 1.166 € (société JL Sécurité), des éléments de cuisine soit 1.000 € (Una Cucina), de l'aspiration centralisée soit 200 € (Cyclovac) et des études d'assainissement, soit 300 € (AES Conseil), ces prestations avaient été laissées à la charge des maîtres de l'ouvrage par le contrat de construction et ils ne sont donc pas recevables à en réclamer le règlement par la société LES DEMEURES GILLES RICHARD maintenant ;

ALORS QUE le maître de l'ouvrage peut solliciter la réparation de tous les préjudices causés par la faute du constructeur

; qu'en jugeant que les époux X... n'étaient « pas recevables à réclamer le paiement » des arrhes versés à perte en vue de la construction et de l'équipement de leur maison, aux motifs inopérants qu'il s'agissait de prestations qui avaient été laissées à leur charge par le contrat, sans rechercher si ces paiements et la perte des sommes ainsi versées n'étaient pas la conséquence de la conclusion d'un contrat illicite, imputable au constructeur, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation des frais qu'ils avaient exposés en se faisant assister par un bureau d'étude lors de l'expertise judiciaire ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... se sont fait assister par un bureau d'études lors des rendez-vous d'expertise judiciaire ordonnée par le tribunal, pour un montant facturé de 1.351,48 € ; que cette intervention a été faite à la seule demande des époux X... qui doivent assumer cette prestation voulue d'eux seuls ; qu'il convient de les débouter de ce chef de demande ;

ALORS QUE la victime doit être indemnisée du coût des mesures raisonnables et nécessaires pour remédier à son préjudice ; qu'en déboutant les époux X... de leur demande d'indemnisation des frais qu'ils avaient exposés pour se faire assister par un professionnel lors de l'expertise judiciaire aux motifs que « cette intervention a vait été faite à leur seule demande », sans rechercher si cette dépense n'avait pas été causée par la faute du constructeur et si elle n'était pas raisonnable au regard des circonstances, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation, à hauteur de 48.075 €, du préjudice résultant du fait de ne pas être en possession de leur maison ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur et Madame X... réclament l'indemnisation du surcoût que représentera la nouvelle construction qu'ils devront édifier pour obtenir une prestation de même qualité, soit la somme de 48.075 € ; qu'ainsi, ils exposent que si la construction prévue en 2005 était d'un montant de 191.935 €, ils seraient obligés de déboursier 240.000 € actuellement pour la faire édifier, d'où le solde réclamé ; que compte tenu des nombreux avenants au contrat de construction signés par les parties, le coût de l'immeuble a été fixé à la somme de 192.000 €, valeur au 1er trimestre 2007 et non pas en juin 2005, date de la signature du contrat ; qu'il apparaît que le préjudice des époux X... est un préjudice futur et incertain dont ils ne peuvent réclamer maintenant réparation et alors qu'ils seraient propriétaires, si la construction était menée à son terme dans un futur inconnu, d'un immeuble plus récent, bénéficiant de techniques plus modernes et de garanties plus performantes ; qu'il convient dès lors de les débouter de ce chef de demande ;

ALORS QUE le propre de la responsabilité civile est de replacer la victime d'un dommage dans la situation qui aurait été la sienne sans la faute ; que les époux X... sollicitaient la perte actuelle de l'avantage lié à la construction de leur maison qu'ils auraient possédée sans la faute du constructeur ; qu'en relevant, pour écarter cette indemnisation, que ce préjudice était « futur et incertain » dès lors qu'ils n'établissaient pas qu'ils se relanceraient dans une autre construction, quand la perte dont ils sollicitaient la réparation, causée par la conclusion d'un contrat illicite, dont ils demandaient réparation, était déjà consommée, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Potier de la Varde et Buk-Lament pour la société Demeures Gilles Richard

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Demeures Gilles Richard fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré nul le contrat de construction signé le 5 juillet 2005 pour défaut de garantie de remboursement lors de sa signature ;

AUX MOTIFS QU'un contrat de construction d'une maison individuelle a été signé entre les époux X... et la société LES DEMEURES GILLES RICHARD le 5 juillet 2005 avec établissement d'un chèque d'acompte de 7.887,65 € ; que l'article L.232-1 k prévoit que dans ce cas le contrat doit contenir les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat ; qu'en l'espèce, la garantie de remboursement n'a été délivrée au constructeur que le 16 septembre 2005 ; qu'elle n'était donc pas jointe au contrat lors de sa conclusion ; que le permis de construire a été délivré le 19 octobre 2006, les travaux ont démarré en décembre 2006 ; que le 6 décembre 2006, les époux X... ont fait un chèque correspondant à l'appel de fonds n° 1 de 8.434 € ; que la déclaration d'ouverture du chantier a été faite le 15 janvier 2007 ; que la garantie de remboursement joue lorsque le constructeur a exigé le paiement d'un acompte avant l'ouverture du chantier ; que cette garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet, pour le cas où le contrat ne peut être exécuté faute de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu, pour le cas où le chantier n'est pas ouvert à la date convenue ou encore pour le cas où le maître de l'ouvrage exerce sa faculté de rétractation ; que cette garantie prend fin à la date d'ouverture du chantier ; qu'ainsi, cette garantie doit exister au moment de l'engagement, dès la signature du contrat et doit y être annexée ; que la justification de cette garantie est impérative à ce stade du contrat ; qu'il ne peut y être dérogé et la violation d'une telle obligation entraîne la nullité du contrat ; que la société LES DEMEURES GILLES RICHARD prétend alors que c'est par erreur qu'il a été mentionné dans le contrat de construction qu'un acompte d'un montant de 5 % du prix de la construction, soit 7.887,65 €, était versé à la signature alors que ce règlement n'a pas été réclamé et que le premier versement pécuniaire fait par les époux X... ne date que du 7 décembre 2006, date où le premier appel de fonds leur a été présenté d'un montant de 8.434 € représentant 5 % du prix de la construction telle qu'elle devait finalement être édifiée ; qu'elle estime donc que la garantie de remboursement a été produite avant le premier règlement fait par le maître de l'ouvrage et qu'ainsi, aucune nullité ne peut être prononcée pour ne pas avoir été justifié au jour de la signature du contrat le 5 juillet 2005 ; que cependant par avenant n°1 de ce contrat en date du 5 juillet 2005, il était effectivement mentionné que la grille des appels de fonds comprenait cet acompte de 7.887,65 € à la signature du contrat ; que par appel de fonds n°1 25 en date du 4 décembre 2006, la société LES DEMEURES GILLES RICHARD a réclamé aux époux X... le paiement de la somme de 8.434 € représentant 5 % du prix de vente, précisant que le stade d'avancement de l'immeuble était "contrat" ; que cette somme a été réglée le lendemain par le Groupement Interprofessionnel du Logement de l'EURE, le G.I.L.E, pour le compte des maîtres de l'ouvrage et portée au crédit du compte de la société LES DEMEURES GILLES RICHARD ; que peu importe qu'après avoir prévu le règlement d'un acompte de 5% du prix de la construction, la société LES DEMEURES GILLES RICHARD n'ait pas porté au crédit de son compte le versement d'une telle somme ; que sa seule réclamation dans le contrat nécessitait la présence de la garantie de remboursement à sa signature ; que son défaut entraîne l'irrégularité reprochée ; qu'en conséquence, et

pour cette seule cause, il convient de faire droit à la demande de Monsieur et Madame X... et de prononcer la nullité du contrat de construction signé par les parties le 5 juillet 2005 ;

ALORS QUE les règles d'ordre public de l'article L. 231-2 du code de construction et de l'habitation, relatives aux énonciations que doit comporter ce contrat, constituent des mesures de protection édictées dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, dont la violation est sanctionnée par une nullité relative susceptible d'être couverte ; qu'en se bornant à relever, pour déclarer nul le contrat de construction du 5 juillet 2005, que le défaut de présence de la garantie de remboursement lors de la signature du contrat entraînait sa nullité, sans rechercher si l'absence de demande de paiement effectif de l'acompte par le constructeur n'était pas de nature à couvrir la nullité du contrat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 230-1 et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et 1338 du code civil ;

ALORS QU'en se bornant à statuer comme elle l'a fait, sans rechercher si l'exécution volontaire du contrat par les maîtres d'ouvrage, dont il était soutenu qu'ils avaient réglé un appel de fonds le 7 décembre 2006, n'était pas de nature à couvrir la nullité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 230-1 et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et 1338 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La société Demeures Gilles Richard fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser aux époux X... la somme de 10.000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur et Madame X... réclament ensuite la condamnation de la société LES DEMEURES GILLES RICHARD à les indemniser du chef de la privation de jouissance résultant de leur obligation d'avoir dû louer un logement à compter de mai 2008 après être restés pendant 18 mois hébergés dans leur famille ; qu'ils estiment que l'immeuble aurait dû leur être livré en janvier 2008 suivant le contrat de construction, que leur maison ne pouvant être reconstruite et habitable avant un délai minimum de 3 ans à compter de l'arrêt et que la valeur locative de cet immeuble peut être fixée à la somme mensuelle de 1.300 €, ils demandent à la cour de fixer leur préjudice à la somme suivante: 1.300 € X 12 mois X 6 années soit la somme de 93.600 € ; que l'obligation pour les époux X... de se loger moyennant le paiement d'un loyer est justifiée par les quittances de loyer depuis octobre 2008 pour un montant de 810 € par mois à cette date, devenu 842,15 € par mois actuellement compte tenu de l'indexation ; mais que les appelants ne fournissent aucun élément sur l'emprunt qu'ils ont contracté permettant de déterminer si leurs frais de logement actuels dans le cadre de la location s'avèrent supérieurs à ceux qu'ils auraient supportés au titre du prêt et des charges ; que s'ils restent effectivement subir un préjudice de jouissance résultant du fait de ne pas habiter dans l'immeuble dont ils avaient signé la construction mais dans un logement loué, il n'apparaît pas que ce préjudice puisse être indemnisé en fonction de la valeur locative hypothétique de l'immeuble qui aurait dû être construit ; qu'il convient dès lors de leur accorder un préjudice de jouissance que la cour évalue à la somme de 10.000 euros ;

ALORS QUE celui qui opte pour la nullité d'un contrat renonce par là-même à se prévaloir des conséquences dommageables d'une mauvaise exécution contractuelle ; que la cour d'appel qui, après avoir relevé que les époux X... avait opté pour la nullité du contrat de construction les liant à la société Demeures Gilles Richard et qu'ils se fondaient, pour obtenir la réparation d'un préjudice de jouissance, sur le non-respect du délai contractuel de livraison fixé à janvier 2008, ce dont il résultait qu'ils se prévalaient des conséquences dommageables d'une mauvaise exécution contractuelle à laquelle ils avaient pourtant renoncé, a néanmoins fait droit à leur demande, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 1147 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier, M. Bailly, M. Pronier, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament
Décision attaquée : Cour d'appel Rouen 2012-01-19 (Cassation partielle)