

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 7 avril 2016

N° de pourvoi: 15-13900

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Le Bret-Desaché, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 12 novembre 2014), que M. X... et la société IC Saint-Etienne ont conclu un contrat de construction d'une maison individuelle ; que M. X... a obtenu un prêt de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel Loire Haute-Loire (la CRCAM) ; qu'invoquant des malfaçons en cours de chantier, M. X... a, après expertise, assigné la société IC Saint-Etienne en nullité du contrat de construction et la CRCAM en nullité du contrat de prêt et remboursement des échéances versées, outre le coût de l'assurance, et les deux en indemnisation de ses préjudices ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la société IC Saint-Etienne fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité du contrat de construction de maison individuelle, de la condamner à restituer la somme de 10 976, 75 euros versée en exécution du contrat annulé, de dire que la somme de 10 000 euros séquestrée en exécution de l'ordonnance de référé du 21 février 2009 sera libérée au profit de M. X... et, y ajoutant, de la condamner à assurer par elle-même ou par un tiers rémunéré par ses soins la démolition de la construction existante et la remise en état du terrain dans le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt, de dire qu'à défaut et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant quinze jours supplémentaires, elle sera condamnée à verser à M. X... la somme de 8 000 euros, celui-ci faisant alors son affaire personnelle d'une telle démolition, alors, selon le moyen, 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 l'espèce, la société IC Saint-Etienne avait fait valoir dans ses conclusions récapitulatives que M. X... avait manifesté sa volonté de confirmer le contrat de construction litigieux d'une part en n'invoquant pas au stade du référé et de l'expertise judiciaire la nullité du contrat alors qu'il était assisté d'un avocat et d'autre part en exécutant les travaux restés à sa charge (dalle de sous-sol, fosse de vidange), ce qui établissait qu'il avait accepté les travaux déjà effectués ; que d'ailleurs, dans ses conclusions récapitulatives n° 3, M. X... avait lui-même reconnu que ce n'était que parce qu'il n'avait pas trouvé un terrain d'entente avec la société IC Saint-Etienne qu'il avait alors sollicité la nullité du contrat, ce dont il s'induisait qu'il avait parfaitement connaissance des motifs de nullité du contrat ; qu'en statuant comme elle l'a fait en prononçant la nullité du contrat sans prendre en compte ces différents éléments qui étaient de nature à démontrer que le maître de l'ouvrage avait renoncé à se prévaloir de la nullité du contrat litigieux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1338 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs adoptés, que le fait de signer des plans plusieurs mois après le contrat, de couler la dalle du rez-de-chaussée et de créer une fosse de vidange ne constituait pas un élément suffisant pour établir que M. X... avait connaissance du vice affectant le contrat du 5 novembre 2007, ni son intention de le réparer, et que les indices invoqués pour démontrer l'intention de réparer n'étaient pas univoques en ce qu'ils pouvaient s'expliquer par un autre motif que le désir de confirmer l'acte nul, la cour d'appel, qui a pu prononcer la nullité du contrat, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le second moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1304 du code civil ;

Attendu que, pour condamner la société IC Saint-Etienne à payer à M. X... la somme de 15 000 euros toutes causes de préjudices confondues à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient qu'au principe selon lequel la mise à néant du contrat implique pour le créancier le droit d'exiger un strict retour à l'état antérieur par l'enlèvement des parties de construction d'ores et déjà mises en place, doivent s'ajouter les préjudices indirects mais avérés, notamment nés du retard dans l'exécution du projet de construction, qu'il convient de fixer à la somme globale et forfaitaire de 15 000

euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors que M. X... ne pouvait se prévaloir des conséquences dommageables du non-respect du délai prévu par le contrat annulé, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi provoqué :

Vu les articles L. 231-10 et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. X... tendant à ce que la CRCAM soit condamnée à lui verser la somme de 10 000 euros en réparation du préjudice subi du fait de la nullité du contrat, l'arrêt retient qu'il n'est imposé à la banque qu'un contrôle formel des énonciations du contrat de construction n'allant pas jusqu'à lui imposer de s'assurer que la notice descriptive contient bien les plans de la construction et que la négligence éventuellement commise par la banque est sans lien avec la nullité du contrat de construction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le banquier est tenu de vérifier, avant toute offre de prêt, que le contrat qui lui a été transmis comporte les énonciations visés à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, parmi lesquelles figurent les plans de la construction à édifier, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société IC Saint-Etienne à payer à M. X... la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts et en ce qu'il rejette la demande de M. X... formée contre la CRCAM, l'arrêt rendu le 12 novembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne la société IC Saint-Etienne aux dépens du pourvoi principal et la CRCAM Loire et Haute-Loire aux dépens du pourvoi provoqué ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la société IC Saint-Etienne et de la CRCAM Loire et Haute-Loire et les condamne à payer à M. X... la somme globale 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 sept avril deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils, pour la société IC Saint-Etienne

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

- IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir prononcé la nullité du contrat de construction de maison individuelle conclu le 5 novembre 2007 entre Monsieur Frédéric X..., maître de l'ouvrage et la SARL IC SAINT ETIENNE, constructeur, d'avoir en conséquence, condamné la SARL IC SAINT ETIENNE à restituer à Monsieur X... la somme de 10. 976, 75 € versé en exécution du contrat annulé, dit que la somme de 10. 000 € séquestrée en exécution de l'ordonnance de référé du 21 février 2009 sera libérée au profit de Monsieur X..., et y ajoutant d'avoir condamné complémentaiement la société IC SAINT ETIENNE à assurer par elle-même ou par un tiers rémunéré par ses soins la démolition de la construction existante et la remise en état du terrain dans le délai de deux mois suivant la signification de l'arrêt, dit qu'à défaut de ce faire et après une mise en demeure demeurée infructueuse pendant 15 jours supplémentaires, la société IC SAINT ETIENNE sera condamnée à verser à Monsieur X... la somme de 8. 000 € pour ce faire, Monsieur X... faisant alors son affaire personnelle d'une telle démolition et d'avoir enfin condamné la société IC SAINT ETIENNE à payer à Monsieur X... la somme de 15. 000 € toutes causes de préjudices confondues à titre de dommages-intérêts, outre la prise en charge des frais d'expertise.

- AU MOTIF QUE le premier juge a fait une juste et saine appréciation des éléments de la cause en rappelant à la fois la législation applicable en matière de CCMi, soit les articles L. 231-2, R. 231-2 et R. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, le caractère obligatoire de la présence au contrat lors de sa signature d'un certain nombre d'éléments touchant à la situation des lieux, à la désignation cadastrale du terrain, à la présence de plans parfaitement adaptés à ce qui est alors convenu entre les parties et aux caractéristiques du terrain à bâtir. Il en a été justement déduit que l'absence de ces mentions ou de ces éléments entraîne obligatoirement une série d'infractions aux dispositions légales qui sont d'ordre public, infractions qui sont obligatoirement sanctionnées par la nullité du contrat. Le jugement doit être incontestablement confirmé de ce chef par adoption des motifs. Par contre, il convient de retenir le principe selon lequel la mise à néant du contrat implique pour le créancier de l'obligation le droit d'exiger un strict retour à l'état antérieur par l'enlèvement des parties de construction d'ores et déjà mises en place. En pratique, il convient effectivement d'ordonner l'enlèvement de l'ouvrage par la société IC SAINT ETIENNE, la remise en l'état antérieur du terrain et le remboursement intégral de toutes les sommes versées au constructeur. A défaut de se faire dans les deux mois de la signification du présent arrêt, monsieur X... serait en droit d'y procéder lui-même et de percevoir une indemnisation de la part de la société IC SAINT ETIENNE de 8. 000 €. Une telle remise en état doit être faite par le constructeur fautif sans indemnité pour le travail accompli mais mis à néant et ne profitant donc pas au maître de l'ouvrage. Doivent s'y ajouter tous les frais causés en pure perte par ce contrat mis à néant. Ainsi, le préjudice né du retard pris dans l'accomplissement de cette construction et un éventuel renchérissement du coût de la construction. Mais contre toute attente, dans ses écritures devant la cour Monsieur X..., qui invoque ces préjudices, ne donne pas les éléments pour parvenir aux sommes de respectivement 14. 848, 87 € au titre des frais indirects perdus par l'exécution partielle et déficiente du contrat qui disparaît, 11. 585, 99 € à parfaire au jour du délibéré au

titre de l'indexation du coût de la construction, de 54. 682, 22 € à parfaire au jour du délibéré au titre du préjudice financier dû au retard du projet, 5. 000 € au titre du préjudice moral et de jouissance. La cour, qui ne méconnaît cependant pas ces préjudices indirects mais avérés notamment nés du retard dans l'exécution du projet de construction, ne dispose que d'éléments fragmentaires et imparfaits lui permettant simplement de parvenir à une indemnisation globale et forfaitaire de 15. 000 € de l'ensemble de ces chefs de préjudice. Doivent s'y ajouter les frais de l'expertise judiciaire, celle-ci ayant mis en évidence les désordres dont l'immeuble était d'ores et déjà atteint à l'arrêt des travaux.

ET AUX MOTIFS ADOPTES ET NON CONTRAIRES DES PREMIERS JUGES QU'attendu qu'au visa des articles L. 231-2, R. 231-2 et R. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan doit comporter la désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction ainsi que les consistances et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire concrétisées par le plan de la construction à édifier. Attendu en fait que le contrat de construction de maison individuelle conclu le 5 novembre 2007 ne contient aucune désignation cadastrale ni adresse du terrain puisqu'il est seulement indiqué, 700 m² hameau VASSERAS à LA VALLA EN GIER. Que le compromis de vente n'a été établi que le 27 mars 2008, postérieurement au contrat de construction, ce qui affecte la validité de la condition suspensive prévue pour l'acquisition du terrain. Que le constructeur ne rapporte pas la preuve qu'un plan de la construction était annexé au contrat de construction de maison individuelle à la date de sa conclusion le 5 novembre 2007. Qu'il est au contraire constant que les seuls plans produits sont datés des 17 juin et 8 août 2008. Attendu que le caractère d'ordre public du régime du contrat de construction de maison individuelle a pour effet, que le non-respect des dispositions légales et réglementaires qui viennent d'être énoncées entraîne la nullité du contrat. Attendu que le constructeur prétend de manière inopérante que Monsieur X... aurait renoncé à invoquer la nullité du contrat en confirmant sa volonté de le voir exécuter jusqu'à son terme. Qu'en effet, la renonciation à la protection résultant du caractère d'ordre public des dispositions relatives à la construction de maison individuelle ne saurait se présumer. Que la confirmation d'un acte nul suppose que le vice qui a rendu l'acte annulable, ait cessé, ce vice s'entendant de celui qui pourrait à son tour rendre la confirmation annulable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Que deux autres conditions essentielles sont imposées pour la confirmation, la connaissance du vice et l'intention de le réparer. Attendu que le fait de signer des plans plusieurs mois après le contrat, de couler la dalle du rez-de-chaussée et de créer une fosse de vidange, ne constitue pas un élément suffisant pour établir que Monsieur X... avait connaissance du vice affectant le contrat du 5 novembre 2007, ni son intention de le réparer. Qu'en particulier les indices invoqués pour démontrer l'intention de réparer ne sont pas univoques en ce qu'ils peuvent s'expliquer par un autre motif que le désir de confirmer l'acte nul. Qu'il y a lieu en conséquence de prononcer la nullité du contrat de construction de maison individuelle du 5 novembre 2007. Que par voie de conséquence la SARL IC SAINT ETIENNE sera déboutée de ses demandes reconventionnelles fondées sur la résiliation du contrat. Attendu que les parties doivent être remises en l'état où elles se trouvaient à la date de la conclusion du contrat dont la nullité entraîne l'anéantissement rétroactif. Attendu que la SARL IC SAINT ETIENNE qui présentait une demande reconventionnelle en paiement du solde de travaux, intérêts de retard et de dommages-intérêts pour préjudice d'exploitation, ne forme aucune demande, en particulier en restitution de la valeur des travaux, dans son subsidiaire dans le cas où la nullité du contrat serait retenue. Attendu qu'en raison de la nullité du contrat le constructeur doit être condamné à restituer la somme de 10. 976, 75 € versée à titre d'appel de fonds et la somme de 10. 000 € consignée en exécution de l'ordonnance de référé sera libérée au profit de M. X...

- 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 l'espèce, la société IC SAINT ETIENNE avait fait valoir dans ses conclusions récapitulatives (p. 9 à 11) que Monsieur X..., avait manifesté sa volonté de confirmer le contrat de construction litigieux d'une part en n'invoquant pas au stade du référé et de l'expertise judiciaire la nullité du contrat alors qu'il était assisté d'un avocat et d'autre part en exécutant les travaux restés à sa charge (dalle de sous-sol, fosse de vidange), ce qui établissait qu'il avait accepté les travaux déjà effectués ; que d'ailleurs, dans ses conclusions récapitulatives n° 3 (p. 3), Monsieur X... avait lui-même reconnu que ce n'était que parce qu'il n'avait pas trouvé un terrain d'entente avec la société IC SAINT ETIENNE qu'il avait alors sollicité la nullité du contrat, ce dont il s'induisait qu'il avait parfaitement connaissance des motifs de nullité du contrat ; qu'en statuant comme elle l'a fait en prononçant la nullité du contrat sans prendre en compte ces différents éléments qui étaient de nature à démontrer que le maître de l'ouvrage avait renoncé à se prévaloir de la nullité du contrat litigieux, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1338 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

- IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt attaqué d'avoir y ajoutant condamné la société IC SAINT ETIENNE à payer à Monsieur X... la somme de 15. 000 € toutes causes de préjudices confondues à titre de dommages-intérêts, outre la prise en charge des frais d'expertise

-AU MOTIF QUE il convient de retenir le principe selon lequel la mise à néant du contrat implique pour le créancier de l'obligation le droit d'exiger un strict retour à l'état antérieur par l'enlèvement des parties de construction d'ores et déjà mises en place. En pratique, il convient effectivement d'ordonner l'enlèvement de l'ouvrage par la société IC SAINT ETIENNE, la remise en l'état antérieur du terrain et le remboursement intégral de toutes les sommes versées au constructeur. A défaut de se faire dans les deux mois de la signification du présent arrêt, monsieur X... serait en droit d'y procéder lui-même et de percevoir une indemnisation de la part de la société IC SAINT ETIENNE de 8. 000 €. Une telle remise en état doit être faite par le constructeur fautif sans indemnité pour le travail accompli mais mis à néant et ne profitant donc pas au maître de l'ouvrage. Doivent s'y ajouter tous les frais causés en pure perte par ce contrat mis à néant. Ainsi, le préjudice né du retard pris dans l'accomplissement de cette construction et un éventuel renchérissement du coût de la construction. Mais contre toute attente, dans ses écritures devant la cour Monsieur X..., qui invoque ces préjudices, ne donne pas les éléments pour parvenir aux sommes de respectivement 14. 848, 87 € au titre des frais indirects perdus par l'exécution partielle et déficiente du contrat qui disparaît, 11. 585, 99 € à parfaire au jour du délibéré au titre de l'indexation du coût de la construction, de 54. 682, 22 € à parfaire au jour du délibéré au titre du préjudice financier dû au retard du projet, 5. 000 € au titre du préjudice moral et de jouissance. La cour, qui ne méconnaît cependant pas ces préjudices indirects mais avérés notamment nés du retard dans l'exécution du

projet de construction, ne dispose que d'éléments fragmentaires et imparfaits lui permettant simplement de parvenir à une indemnisation globale et forfaitaire de 15. 000 € de l'ensemble de ces chefs de préjudice. Doivent s'y ajouter les frais de l'expertise judiciaire, celle-ci ayant mis en évidence les désordres dont l'immeuble était d'ores et déjà atteint à l'arrêt des travaux.

- ALORS QUE D'UNE PART en optant pour la nullité du contrat, le maître de l'ouvrage renonce nécessairement à se prévaloir des conséquences dommageables d'une mauvaise exécution contractuelle telle que le non-respect du délai de livraison initialement convenu, l'éventuel renchérissement du coût de la construction, ainsi que son préjudice moral et de jouissance ; qu'en décidant cependant qu'au principe selon lequel la mise à néant du contrat impliquait pour le créancier de l'obligation le droit d'exiger un strict retour à l'état antérieur par l'enlèvement des parties de construction d'ores et déjà mises en place par la remise en l'état antérieur du terrain ainsi que le remboursement intégral de toutes les sommes versées au constructeur sans indemnité pour le travail accompli, devait s'y ajouter tous les frais causés en pure perte par ce contrat mis à néant comme le préjudice né du retard pris dans l'accomplissement de cette construction, un éventuel renchérissement du coût de la construction et un préjudice de jouissance, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil ;

- ALORS QUE D'AUTRE PART et subsidiairement, la réparation du préjudice doit être intégrale et ne peut être limitée à une somme forfaitaire ; qu'en l'espèce pour condamner la société IC SAINT ETIENNE à payer à Monsieur X..., la réparation de ses divers préjudices matériels indirects nés du retard pris dans l'accomplissement de la construction litigieuse, de l'éventuel renchérissement du coût de la construction ainsi que son préjudice moral et de jouissance, la cour a retenu qu'elle ne méconnaissait pas lesdits préjudices indirects mais avérés notamment nés du retard dans l'exécution du projet de construction mais qu'elle ne disposait que d'éléments fragmentaires et imparfaits lui permettant simplement de parvenir à une indemnisation globale et forfaitaire de 15. 000 € de l'ensemble de ces chefs de préjudice ; qu'en procédant ainsi à une évaluation forfaitaire, la cour d'appel a violé l'article 1149 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice.

Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté M. X... de sa demande tendant à ce que la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Loire et Haute Loire soit condamnée à verser à M. X... la somme de 10. 000 euros en réparation du préjudice subi du fait de la nullité du contrat ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la Cour reprend à compte la motivation selon laquelle la négligence éventuellement commise par la banque prêteuse, chargée de par la loi et l'article L. 231-10 du Code de la construction de vérifier celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 du même Code, est sans lien avec la nullité du contrat de construction ; qu'il n'est imposé à l'organisme prêteur en ce domaine qu'un contrôle formel des énonciations du contrat de construction n'allant pas jusqu'à lui imposer de s'assurer que la notice descriptive contenait bien les plans de la construction ; que c'était bien à l'emprunteur, premier concerné, de vérifier le caractère complet de son dossier et sa négligence caractérisée en la matière ne lui permet pas de venir en faire le reproche à son cocontractant, par application de l'adage nemo auditur ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE à supposer que le banquier ait commis une faute en ne vérifiant pas si le plan était annexé et si le terrain était suffisamment désigné, cette faute ne saurait être en lien direct avec la nullité du contrat de construction et, par voie de conséquence, avec la restitution des appels de fonds payés par le maître de l'ouvrage ;

1°) ALORS QUE le banquier est tenu de vérifier, avant toute offre de prêt, que le contrat qui lui est transmis comporte les énonciations visées à l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'en affirmant que cette obligation n'allait pas jusqu'à lui imposer de s'assurer que « la notice descriptive contenait bien des plans de construction », la Cour d'appel a violé les articles L. 231-10 et L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE tout antécédent nécessaire du dommage en est la cause ; qu'en retenant, par des motifs inopérants que la négligence de la Banque était sans lien direct avec la nullité du contrat quand il lui appartenait de vérifier si sans la faute de la Banque, M. X... n'aurait pas réalisé cette opération irrégulière et n'aurait pas subi les préjudices inhérents à son échec, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

3°) ALORS QUE l'adage nemo auditur ne peut être opposé à la victime d'un dommage dont la faute peut seulement conduire à exonérer partiellement son auteur de sa responsabilité ; qu'en exonérant la Banque de sa responsabilité en raison de la faute imputée à M. X... en application de l'adage nemo auditur, la Cour d'appel a violé les articles 1304 et 1147 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2016:C300435

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 12 novembre 2014