

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 mai 2015

N° de pourvoi: 13-24.947

ECLI:FR:CCASS:2015:C300488

Publié au bulletin

Cassation partielle sans renvoi

M. Terrier (président), président

SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 27 juin 2013), que M. et Mme X... et la société AST ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans ; que l'article 12 des conditions particulières de ce contrat prévoyait que « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'oeuvre, entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible » ; que M. et Mme X... ont, après expertise, assigné la société AST en paiement de sommes à titre de restitution, au titre des frais de démolition reconstruction et des pénalités de retard, et à titre subsidiaire, pour voir constater l'exercice de leur droit de rétractation sur le fondement de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et en paiement de sommes ;

Sur le second moyen :

Attendu que la société AST fait grief à l'arrêt de dire que la clause figurant à l'article 12 des conditions particulières du contrat de construction de maison individuelle doit être réputée non écrite et de la débouter de sa demande visant à voir constater la réception tacite de l'ouvrage par M. et Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ; qu'est valable et licite la clause d'un contrat de construction de maison individuelle par laquelle les parties ont prévu que toute prise de

possession ou emménagement avant la rédaction contradictoire du procès-verbal de réception valait réception tacite et sans réserve de la maison ; qu'en jugeant le contraire, après avoir exactement retenu la possibilité d'une réception tacite, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1792-6 du code civil ;

2°/ que le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des contrats qui lui sont soumis ; que l'article 12 des conditions particulières du contrat de construction de maison individuelle prévoit que « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'oeuvre entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible » ; que cette clause n'interdit pas au maître de l'ouvrage de dénoncer dans les huit jours de la prise de possession les désordres apparents non signalés au jour de cette prise de possession valant réception ; qu'en jugeant que cette clause impose au maître une définition extensive de la réception ayant pour effet annoncé de le priver du bénéfice du délai d'ordre public de huit jours pour dénoncer les désordres apparents non signalés au jour de la réception, pour déclarer cette clause non écrite, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis et a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de celle-ci afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat ; qu'ayant exactement constaté que ce délai de huit jours s'appliquait également en cas de réception tacite de l'ouvrage, à compter de celle-ci, la cour d'appel qui a cependant déclaré non écrite la clause des conditions particulières du contrat de construction définissant la prise de possession ou l'emménagement de la maison par le maître de l'ouvrage comme valant réception sans réserve au motif que cette clause aurait pour effet de priver le maître du bénéfice du délai d'ordre public de huit jours pour dénoncer les désordres apparents non signalés au jour de la réception, a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 231-8 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la clause litigieuse assimilait la prise de possession à une réception « de fait » et « sans réserve » alors que la réception suppose la volonté non équivoque du maître de recevoir l'ouvrage que la seule prise de possession ne suffit pas à établir, la cour d'appel a, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, retenu, à bon droit, que cette clause, qui, insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel, crée au détriment de ce dernier un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties puisqu'elle impose au maître de l'ouvrage une définition extensive de la réception, contraire à la loi, ayant pour effet annoncé de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues, devait être réputée non écrite ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour dire qu'à ce jour, le délai de rétractation de M. et Mme X... n'a pas couru, qu'en conséquence la rétractation exercée par voie de conclusions est recevable et doit produire ses effets et constater l'anéantissement du contrat passé entre les parties et condamner la société AST à restituer à M. et Mme X..., pris ensemble, les fonds reçus de ces derniers à concurrence de 62 220, 90 euros, l'arrêt retient que le contrat a été notifié au moyen d'une remise en mains propres, ainsi qu'en témoigne une attestation de remise du contrat, signée par les maîtres de l'ouvrage le 30 octobre 2007, que la remise de l'acte en mains propres, en ce qu'il ne présente pas des garanties équivalentes à la lettre recommandée avec avis de réception, ne répond pas aux exigences de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000, contrairement à ce qui est soutenu par la société Ast, qu'il s'en évince que, dans le contrat liant les parties, le délai de rétractation n'a pas couru, que lorsqu'un tel délai n'a pas couru, l'acquéreur peut, dans l'instance l'opposant au constructeur, exercer la faculté de rétractation par voie de dépôt de conclusions, que la rétractation est par conséquent valable et anéantit le contrat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme X... demandaient à titre principal, l'annulation de la clause concernant la prise de possession valant réception et le rejet des demandes de réception tant amiable que judiciaire présentées par la société AST et exerçaient subsidiairement leur faculté de rétractation, la cour d'appel, qui, ayant fait droit à la demande principale de M. et Mme X..., a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

Attendu que la cassation prononcée n'implique pas qu'il soit à nouveau statué ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il constate l'anéantissement du contrat à la suite de la rétractation de M. et Mme X... et condamne la société AST à leur restituer les fonds reçus à concurrence de 62 220, 90 euros avec intérêts, l'arrêt rendu le 27 juin 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Maintient les dépens de première instance et d'appel ;

Dit que chaque partie garde la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 six mai deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société AST groupe.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, après avoir débouté la Sa Ast Groupe de ses demandes visant à voir constater la réception tacite ou judiciaire de l'ouvrage, d'avoir dit que le délai de rétractation des époux X... n'a pas couru, et qu'en conséquence, la rétractation des époux X... exercée par voie de conclusions est recevable et doit produire ses effets, d'avoir constaté l'anéantissement du contrat passé entre les parties et d'avoir condamné la Sa Ast Groupe à restituer aux époux X..., pris ensemble, les fonds reçus de ces derniers à concurrence de 62.220,90 € avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt et capitalisation des intérêts pour ceux dus pour une année entière à compter de la première demande en justice formée par les époux X... dans le cadre de la présente instance ;

Aux motifs que les époux X..., à titre infiniment subsidiaire, exercent leur faculté de rétractation par voie de conclusions et sollicitent l'anéantissement du contrat soutenant que celui-ci ne leur a pas été remis dans les formes exigées par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ; que le contrat sous seing privé de construction de maison individuelle a été notifié aux époux X... au moyen d'une remise en mains propres, ainsi qu'en témoigne une attestation de remise du contrat signée par les maîtres de l'ouvrage le 30 octobre 2007 ; que l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation a été modifié par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, laquelle autorise désormais la remise du contrat en mains propres ; que cependant, l'application de l'alinéa 3 qui prévoit cette modalité de remise était subordonnée à la parution d'un décret devant préciser les mentions à reproduire dans les actes - qui a paru le 19 décembre 2008, postérieurement à la signature du contrat entre les parties le 29 septembre 2007 en créant les nouveaux articles D 271-6 et D 271-7 qui ne sont pas applicables au cas d'espèce ; que les dispositions de l'article L 271-1, applicable au présent litige, sont donc celles issues de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ; que selon cet article, l'acte sous seing privé ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation est notifié à l'acquéreur non professionnel « par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise » ; que la faculté de rétractation de 7 jours qui court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant

l'acte « est exercée dans ces mêmes formes » ; que la remise de l'acte en mains propres, en ce qu'il ne présente pas des garanties équivalentes à la lettre recommandée avec avis de réception, ne répond pas aux exigences de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 contrairement à ce qui est soutenu par la Sa Ast groupe ; qu'il s'en évince que, dans le contrat liant les parties, le délai de rétractation n'a pas couru ; que lorsqu'un tel délai n'a pas couru, l'acquéreur peut, dans l'instance l'opposant au constructeur, exercer la faculté de rétractation par voie de dépôt de conclusions ; que la rétractation des époux X... est par conséquent valable ; que le contrat est anéanti par cette rétractation et les parties doivent être remises dans l'état antérieur à la signature du contrat ; que la cour constate l'absence de demande du constructeur tendant à obtenir une indemnisation du coût de la main d'oeuvre et des matériaux employés pour réaliser la construction ; que les époux X..., bénéficiaires de la construction au titre du contrat anéanti mais exécuté, ont la charge de la restitution des matériaux et main d'oeuvre utilisés pour édifier la villa et ne peuvent donc demander le coût de sa démolition ;

ALORS D'UNE PART QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, qui sont récapitulées dans le dispositif de leurs conclusions d'appel ; que modifie l'objet du litige la cour d'appel qui statue sur une prétention présentée à titre subsidiaire, dans l'hypothèse du rejet de la demande principale, bien qu'elle ait fait droit à celle-ci ; que dans leurs conclusions d'appel, les époux X... ont demandé à titre principal l'annulation de la clause concernant la prise de possession valant réception et le rejet des demandes de réception tant amiable que judiciaire présentées par la société AST ainsi que de sa demande de paiement et « subsidiairement », ont exercé leur faculté de rétractation ; qu'après avoir fait droit à la demande principale des époux X..., la cour d'appel a jugé recevable leur rétractation à laquelle elle a fait produire effet ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a modifié les termes du litige et violé les articles 4 et 954 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE constitue un abus de droit, privant d'effet l'exercice de celui-ci, le fait pour un acquéreur non professionnel qui, à titre principal, formule des demandes indemnitaires fondées sur l'exécution du contrat de construction, d'exercer à titre subsidiaire la faculté de rétractation prévue par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans le but de conserver l'immeuble construit sans en payer le prix convenu ; que les époux X..., dont l'installation dans l'immeuble construit en exécution du contrat litigieux avant son achèvement ont empêché celui-ci, ont ensuite agi en justice en demandant à titre principal des indemnités fondées sur l'exécution du contrat et en sollicitant à titre subsidiaire le remboursement des sommes payées par eux par le jeu de la faculté de rétractation prévue par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ; que l'exercice de cette faculté n'a pas eu pour but de les sortir des liens d'un contrat auxquels ils n'auraient pas consenti en connaissance de cause, puisqu'ils en ont demandé l'exécution à titre principal, mais de leur propre aveu, afin d'obtenir la restitution des sommes qu'ils ont payées tout en conservant l'immeuble construit en exécution de ce contrat ; que cet exercice abusif de leur droit de rétractation le privait de tout effet ; qu'en le jugeant cependant efficace, et en constatant par suite l'anéantissement du contrat, la cour d'appel, qui a consacré un abus de droit, a violé l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

ALORS ENFIN QU'en toute hypothèse, la notification de l'acte sous seing privé ayant pour

objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ; que tel est le cas de la notification de l'acte dans le cadre d'une procédure judiciaire, par voie de conclusions ; que la société AST Groupe a assigné les époux X..., par acte du 14 avril 2010, devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Montpellier aux fins d'obtenir le paiement, à titre de provision, de diverses sommes à valoir sur le solde du marché de construction de leur maison ; qu'il résulte de l'assignation que le dossier de construction d'une maison individuelle signé par les parties le 29 septembre 2007, a été notifié dans ce cadre aux donneurs d'ordre, qui en ont discuté les termes devant le juge des référés, lequel a statué par ordonnance du 9 septembre 2010 ; qu'en jugeant cependant recevable la rétractation des époux X... formulée pour la première fois dans leur requête introductive d'instance du 23 mai 2012, soit plus de sept jours après la notification qui leur a été faite de l'acte à l'occasion de la procédure de référé, la cour d'appel a violé l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la clause figurant à l'article 12 des conditions particulières du contrat de construction de maison individuelle doit être réputée non écrite et d'avoir débouté la Sa AST groupe de sa demande visant à voir constater la réception tacite de l'ouvrage par les époux X... ;

Aux motifs que s'il résulte des articles L 231-6-IV et L 231-8 du Code de la construction et de l'habitation que la réception de l'ouvrage doit impérativement être faite par écrit dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, cette règle connaît une exception lorsque le maître a manifesté son intention non équivoque de recevoir l'ouvrage ; que dans ce cas, le délai de 8 jours prévu par l'article L 231-8 court à compter de la manifestation de cette intention ; qu'il ne peut être soutenu, comme le font les époux X..., qu'admettre la réception tacite en matière de contrat de construction de maison individuelle aurait pour effet de priver le maître de l'ouvrage du bénéfice des dispositions d'ordre public de l'article L 231-87 susvisé et leur moyen sera rejeté ; que les époux X... ont pris possession des lieux le 1er juillet 2009 sans avoir réglé la facture du 30 avril 2009 d'un montant de 15.380,10 € et ils n'ont pas réglé postérieurement à leur emménagement la dernière facture du 6 août 2009 pour 25.633,502 € ; que les époux X... ont ensuite toujours refusé de s'acquitter du solde du prix avant de solliciter une expertise amiable auprès d'Alain Y... le 5 avril 2011 ; (...) que l'article 12 des conditions particulières du contrat de construction de maison individuelle prévoit que « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'oeuvre entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible » ; que cette clause du contrat assimile la prise de possession à une réception « de fait » et « sans réserve » alors que la réception suppose la volonté non équivoque du maître de recevoir l'ouvrage que la seule prise de possession ne suffit pas à établir ; que cette clause, insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel, a donc pour effet de créer au détriment de ce dernier un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat puisqu'elle impose au maître une définition extensive de la réception, contraire à la loi, ayant pour effet annoncés de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues et de priver le maître d'ouvrage du

bénéfice du délai d'ordre public de 8 jours pour dénoncer les désordres apparents non signalés au jour de la réception ; que cette clause doit être réputée non écrite ; que la Sa AST Groupe verra sa demande, visant à retenir une réception tacite, rejetée ;

ALORS D'UNE PART QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ; qu'est valable et licite la clause d'un contrat de construction de maison individuelle par laquelle les parties ont prévu que toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction contradictoire du procès-verbal de réception valait réception tacite et sans réserve de la maison ; qu'en jugeant le contraire, après avoir exactement retenu la possibilité d'une réception tacite, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1792-6 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des contrats qui lui sont soumis ; que l'article 12 des conditions particulières du contrat de construction de maison individuelle prévoit que « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'oeuvre entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible » ; que cette clause n'interdit pas au maître de l'ouvrage de dénoncer dans les huit jours de la prise de possession les désordres apparents non signalés au jour de cette prise de possession valant réception ; qu'en jugeant que cette clause impose au maître une définition extensive de la réception ayant pour effet annoncé de le priver du bénéfice du délai d'ordre public de 8 jours pour dénoncer les désordres apparents non signalés au jour de la réception, pour déclarer cette clause non écrite, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis et a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS ENFIN QUE le maître de l'ouvrage peut, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours qui suivent la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés lors de celle-ci afin qu'il y soit remédié dans le cadre de l'exécution du contrat ; qu'ayant exactement constaté que ce délai de huit jours s'appliquait également en cas de réception tacite de l'ouvrage, à compter de celle-ci, la cour d'appel qui a cependant déclaré non écrite la clause des conditions particulières du contrat de construction définissant la prise de possession ou l'emménagement de la maison par le maître de l'ouvrage comme valant réception sans réserve au motif que cette clause aurait pour effet de priver le maître du bénéfice du délai d'ordre public de 8 jours pour dénoncer les désordres apparents non signalés au jour de la réception, a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L 231-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 27 juin 2013

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Montpellier, 27 juin 2013, 12/08539