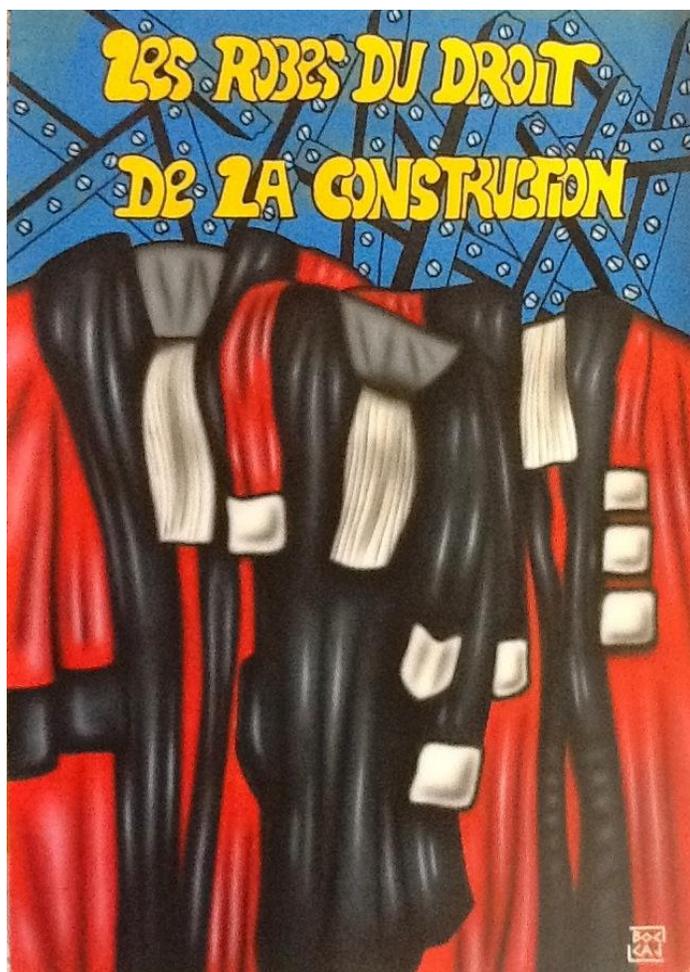


MASTER 2 PROFESSIONNEL DROIT IMMOBILIER **Promotion 2013-2014**

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi (2000-2013)

Colloque du lundi 24 mars 2014-Faculté de droit et sc. pol. de Montpellier



VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

A l'occasion de ces premières rencontres des « Robes du droit de la construction » consacrées aux « Questions autour des contrats de vente en l'état futur d'achèvement et de construction de maison individuelle », il a été demandé aux étudiants de la promotion 2013-2014 du Master 2 professionnel Droit immobilier de la Faculté de droit et science politique de Montpellier de dresser un état des lieux de la jurisprudence et de la loi relatives à ces deux contrats.

Les contrats de vente en l'état futur d'achèvement et de construction de maisons individuelles ont été minutieusement réglementés par la loi du 3 janvier 1967 et du 19 décembre 1990, aujourd'hui codifiées dans le Code de la construction et de l'habitation. Quelques textes postérieurs ont par la suite modifié la réglementation (le dernier en date étant l'ordonnance du 3 octobre 2013 supprimant la garantie intrinsèque), et de nombreux arrêts ont dû se prononcer sur le droit applicable à ces contrats.

Après avoir rassemblé l'ensemble des arrêts de la Cour de cassation et de Cour d'appel rendus depuis 2000 et disponibles sur les sites Internet (Légifrance notamment), les étudiants ont opéré une sélection, ne retenant que celles leur paraissant présenter une certaine utilité pour les praticiens. Ils les ont ensuite classées et organisées autour d'un plan simple, afin de faciliter le travail du lecteur.

L'objectif de cette recherche est relativement modeste. Il ne s'agit pas d'un travail de fond, de réflexion, d'appréciation critique sur le droit positif applicable à ces deux contrats : les diverses interventions prévues à ce colloque s'en chargeront.

Il s'agit simplement, en guise d'introduction à ce colloque, et également pour alléger la tâche future des praticiens dans leur vie professionnelle, de proposer un outil utile, permettant d'avoir immédiatement à disposition un panorama du droit positif applicable à ces contrats. Ce document est également disponible sur le site Internet du Master (<http://master-droit-immobilier.etud.univ-montp1.fr>), comme tous ceux réalisés par les promotions précédentes.

En espérant que ce travail pourra être exploité utilement par tous ceux ayant à s'interroger sur les contrats de vente en l'état futur d'achèvement ou de construction de maison individuelle, nous remercions très chaleureusement les étudiants pour leur belle réalisation, et nous formulons le vœu que s'ouvre devant eux une carrière à la hauteur de leur motivation.

Solange Becqué-Ickowicz

Directrice du Master 2 Droit immobilier, Construction, Urbanisme de l'Université Montpellier I

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

TABLES DES MATIERES

Chapitre 1 : Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement.....	-15-
Section 1 : Le domaine	- 15 -
Sous-section 1 : Le domaine subjectif.....	- 15 -
-C.A Rouen, 16 septembre 2008, n° 05/00055	
-CAA Bordeaux, 1er mars 2005, n° 01/00788	
Sous-section 2 : Le domaine objectif	- 16 -
§1. Distinctions vente de droit commun / VEFA	- 16 -
-Cass. 3ème civ., 1er décembre 2004, n° 03-13860	
-CA Pau, 29 novembre 2000, n° 00/01545	
§2. VEFA et procuration de terrain.....	- 17 -
-CA Besançon, 27 septembre 2006, n° 05/01533	
-Cass. 3ème civ., 7 décembre 2005, n° 04-14357	
Section 2 : Le régime.....	- 18 -
Sous section 1 : La formation du contrat	- 18 -
§1. L'avant-contrat : contrat préliminaire	- 18 -
A) Conclusion du contrat	- 18 -
1) Les mentions	- 18 -
-Cass. 3ème civ., 26 septembre 2012, n° 11-16425	
-Cass. 3ème civ., 8 juin 2005, n° 04-11797	
2) Dépôt de garantie.....	- 19 -
-Cass. 3ème civ., 22 septembre 2010, n° 09-16512	
-CA Grenoble, 23 septembre 2007, n°06/02984	

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

3) Indivisibilité des conventions.....	- 20 -
-Cass. 3ème civ., 19 septembre 2012, n° 10-12024	
B) Les effets du contrat : les obligations du réservataire.....	- 21 -
-Cass. 3ème civ., 24 octobre 2012, n° 10-26679	
-Cass. 3ème civ., 30 novembre 2011, n° 10-25451- 22 -	
-Cass. 3ème civ., 18 janvier 2006, n° 04-17997	
-Cass. 3ème civ., 20 octobre 2004, n° 03-10406	
-CA Douai, 12 Janvier 2004, n° 02-05662	
-CA Paris, 6 septembre 2000, n° 1998-26212	
C) Le dénouement du contrat	- 24 -
1) Notification du projet d'acte.....	- 24 -
-Cass. 3ème civ., 12 mars 2003, n° 02-10372	
2) Restitution du dépôt de garantie	- 25 -
-Cass. 3ème civ., 12 avril 2012, n° 11-11764	
-CA Bastia, 4 novembre 2009, n° 07/00966	
-Cass. 3ème civ., 22 novembre 2006, n° 05-15923	
-Cass. 3ème civ., 21 juin 2006, n° 04-18239	
-CA Paris, 15 septembre 2005, n° 04-06345	
-CA Douai, 12 Janvier 2004, n° 02/05662	
-Cass. 3ème civ., 6 février 2002, n° 00-12675	
-CA Lyon, 25 Janvier 2001, n° 1998-06678	
§2. Le contrat définitif.....	- 29 -
A) Garanties d'achèvement.....	- 29 -
1) Garanties d'achèvement extrinsèques.....	- 29 -
a) Les modalités de mise en oeuvre des garanties	- 29 -
-Cass. 3ème civ., 12 février 2013, n° 11-19793	
-Cass. 3ème civ., 7 Novembre 2007, n° 05-15515	
-CA Aix-en-Provence, 30 janvier 2003, n° 01/17610	

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

-Cass. com., 27 mars 2001, n° 98-12862

b) Fin des garanties : notion et constat d'achèvement..... - 32 -

-Cass. 3ème civ., 5 novembre 2013, n° 12-25417

-Cass. 3ème civ., 26 septembre 2012, n° 11-11569

-Cass. 3ème civ., 14 janvier 2009, n° 07-20410

-Cass. 3ème civ., 9 novembre 2005, n° 04-11856

-Cass. 3ème civ., 6 juillet 2005, n° 04-12571

-Cass. 3ème civ., 7 février 2001, n° 99-16.538

-Cass. 3ème civ., 29 mars 2000, n° 98-19744

-Cass. 3ème civ., 23 février 2000, n° 98-18382

-Cass. 3ème civ., 12 janvier 2000, n° 96-20940

-CA Aix-en-Provence, 16 novembre 2000, n° 97/12729

-CA Montpellier, 9 novembre 2000, n°_96-01036

c) Recours du garant - 39 -

-Cass. 3ème civ., 19 mars 2013, n° 11-27851

-CA Toulouse, 21 mai 2001, n° 2001-03036

2) Garanties intrinsèques..... - 40 -

-Cass. 1ère civ., 30 mai 2013, n° 12-23592

-Cass. 3ème civ., 23 juin 2004, n° 99-19996

-CA Rennes, 24 juin 2004, n° 02-06039

-Cass. 3ème civ., 16 mai 2001, n° 98-15768

B) La responsabilité du rédacteur de l'acte..... - 44 -

-Cass. 1ère civ., 20 mars 2013, n°12-24750

-Cass. 3ème civ., 26 février 2013, n° 11-22183

-Cass. 1ère civ., 17 Janvier 2008, n° 05-13.906

-CA Toulouse, 11 décembre 2006, n° 06-00007

-Cass. 1ère civ., 28 septembre 2004, n° 01-01081

-CA Versailles, 22 janvier 2004, 02-06091

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

-Cass. com., 9 avril 2002, n° 99-11066

-CA Colmar, 21 février 2002, n° 97-03685

Sous-section 2 : Les effets du contrat - 48 -

§1. Les obligations des parties.....- 48 -

A) Obligations du vendeur..... - 48 -

1) Obligation d'édifier - 48 -

a) Obligation d'édifier un immeuble conforme aux termes du contrat - 48 -

Cass. 3ème civ., 3 avril 2013, n° 11-27053

-Cass. 3ème civ., 11 janvier 2012, n° 10-22924

-CA Paris, 16 Janvier 2008, n° 06/17313

-Cass. 3ème civ., 8 novembre 2006, n° 05-16948

-Cass. 3ème civ., 20 juin 2006, n° 05-15.464

-Cass. 3ème civ., 26 avril 2006, n° 05-10500

-CA Pau, 27 novembre 2006, n° 05-02511

-CA Versailles, 24 novembre 2006, n° 05-05159

-Cass. 3ème civ., 8 juin 2004, n° 02-19739

-CA Toulouse, 22 avril 2002, n° 2001/02849

-CA Versailles, 21 mai 2001, n° 2000-3211

b) Obligation d'édifier un immeuble conforme aux délais de livraisons - 53 -

α) Les clauses de suspension des délais..... - 53 -

-CA Douai, 27 Novembre 2007, n° 06/03448

-CA Paris, 20 octobre 2006, n° 05-09025

β) Les clauses de pénalités de retard..... - 54 -

-Cass. 3ème civ., 12 juin 2013, n° 12-19.285

-Cass. 3ème civ., 24 octobre 2012, n° 11-17800

-Cass. 3ème civ., 14 mars 2012, n° 10-28714

-Cass. 3ème civ., 20 décembre 2006, n° 05-20065

-Cass. 3ème civ., 12 octobre 2005, n° 04-11817

-Cass. 3ème civ., 9 juillet 2003, n° 99-17.632

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

2) Obligation de garantir.....	- 58 -
a) Garanties légales.....	- 58 -
α) La garantie de l'article 1646-1 du Code civil.....	- 58 -
-Cass. 3ème civ., 21 septembre 2011, n° 09-69933	
β) La garantie de l'article 1792 du Code civil	- 59 -
-Cass. 3ème civ., 19 juillet 2000, n° 98-22130	
b) Garantie des vices et défauts de conformité apparents	-59-
α) Le domaine de la garantie.....	- 60 -
-Cass. 3ème civ., 4 novembre 2010, n° 09-70235	
-Cass. 3ème civ., 8 septembre 2010, n° 08-22062	
-Cass. 3ème civ., 18 juin 2003, n° 01-12.886	
β) Le régime de la garantie	- 62 -
-Cass. 3ème civ., 10 juillet 2013 n° 12-21910	
-Cass. 3ème civ., 9 juillet 2013, n° 12-17369	
-Cass. 3ème civ., 3 avril 2013, n° 12-16364	
-Cass. 3ème civ., 4 décembre 2012, n° 11-27486	
-Cass. 3ème civ., 22 juin 2011, n° 08-21804	
-Cass. 3ème civ., 26 octobre 2003, n° 02-15462	
-Cass. 3ème civ., 27 avril 2000, n° 98-20542	
-Cass. 3ème civ., 22 mars 2000, n° 98-20250	
-CA Toulouse, 22 mai 2000, n° 1998-04891	
c) Responsabilité de droit commun.....	- 66 -
-Cass. 3ème civ., 5 Novembre 2013, n° 12-13.923	
-Cass. 3ème civ., 4 juin 2009, n° 08-13.239	
3) Obligation d'information	- 68 -
-Cass. 3ème civ., 16 juin 2009, n° 08-15438	
-Cass. 3ème civ., 8 novembre 2005, n° 04-17683	
-CA Montpellier, 11 janvier 2005, n° 03-05172	
-CA Aix-en-Provence, 15 Janvier 2004, n° 99-17559	
-CA Toulouse, 19 mars 2001, n° 1999-03925	

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

-Cass. 3ème civ., 8 mars 2000, n° 98-15345	
-CA Paris, 21 mars 2000, n° 1998-09652	
B) Obligations de l'acheteur : Le paiement du prix.....	- 72 -
-Cass. 3ème civ., 21 novembre 2012, n° 11-19309	
-Cass 1ère civ., 20 mars 2007, n°05-12367	
§2. Le transfert de propriété et des risques	- 74 -
-Cass. 3ème civ., 10 mars 2009, n° 08-11173	
-CA Nancy, 4 juin 2002, n° 99-00902	
-Cass. 3ème civ., 11 octobre 2000, n° 98-21826	
§3. Disparition du contrat.....	- 76 -
A) Les causes.....	- 76 -
-Cass. 3ème civ., 18 janvier 2006, n° 05-14971	
-CA Pau, 10 mai 2004, n° 00-02318	
B) Les effets	- 77 -
-Cass. 3ème civ., 19 Décembre 2007, n° 07-12.824	
-CA Douai, 13 Septembre 2004, n° 03-00219	
-Cass. 3ème civ., 29 janvier 2003, n° 01-03.185	
Chapitre 2 : Le contrat de construction de maison individuelle.....	-79-
Section 1 : La qualification du contrat.....	- 79 -
§1. Construction (et non réhabilitation)	- 79 -
-Cass. 3 ^{ème} civ., 24 avril 2013, n° 12-11.640	
-Cass. 3 ^{ème} civ., 20 mars 2013, n° 11-27.567	
§2. Une maison et non plusieurs.....	- 81 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 26 février 2013, n° 12-12.957	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 23 juin 2004, n° 02-21.251	

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

§3. Prix forfaitaire.....- 82 -

- CA Chambéry, 27 septembre 2005, n° 04/11183
- Cass. 3^{ème} civ., 17 février 2004, n° 02.20.161
- CA Rennes, 7 mai 2004, n° 01/06337
- Cass. 3^{ème} civ., 3 mai 2001, n° 99-14.370
- Cass. 3^{ème} civ., 22 mars 2000, n° 98-17.527

§4. Impact du choix du constructeur par le maître de l'ouvrage sur la qualification de contrat de construction de maison individuelle.....- 84 -

- CA Lyon, 19 mai 2009, n° 07/02834
- CA Rennes, 31 janvier 2002, n° 00/01037
- Cass. 3^{ème} civ., 20 juin 2001, n° 99-11.955
- Cass. Crim., 28 mars 2000, n° 99-82.145
- CA Montpellier, 21 novembre 2000, n° 98/04283

§5. Contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans.....- 87 -

I-Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans.....- 87 -

- CA Douai, 29 juin 2011, n° 09/03715
- CA Besançon, 19 décembre 2007, n° 06/1809
- CA Douai, 25 mai 2005, n° 03/05521
- CA Poitiers, 8 février 2005, n° 02/01422

II-Contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans- 89 -

- CA Grenoble, 7 juin 2011, n° 07/01586
- CA Toulouse, 31 mars 2008, n° 07/02499
- CA Toulouse, 1^{er} juillet 2002, n° 01/03782

Section 2 : Régime.....- 90 -

§1. Formation du contrat- 90 -

I. Conditions de validité.....- 90 -

A) Les mentions obligatoires.....- 90 -

1) Contenu.....- 90 -

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

- a) Description des travaux..... - 91 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 19 novembre 2008, n° 07-17.504
 - CA Bourges, 14 juin 2005, n° 04/01112
- b) Etudes de sol..... - 92 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 24 Octobre 2012, n° 11-18.164
 - Cass. 3^{ème} civ., 12 mai 2004, n° 02-20.911
- c) Travaux à la charge du maître de l'ouvrage - 93 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 4 novembre 2010, n° 09-71.464
- d) Possibilité pour le maître de l'ouvrage
de se faire assister à la réception..... - 94 -
 - CA Rouen, 26 janvier 2005, 03/02298
- e) Le délai de rétractation..... - 94 -
 - CA Pau, 15 mai 2012, , n° 12/2210 et n° 11/01264
 - CA Aix-en-Provence, 5 Avril 2012, n° 2012/204
 - CA Rouen, 19 Octobre 2005, n° 2005/292169
- 2) Modifications du contrat - 97 -
 - CA Paris, 19 décembre 2012, n° 11/02838
 - Cass. 3^{ème} civ., 31 janvier 2007, n° 05-20.740
 - Cass. 3^{ème} civ., 10 mai 2006, n° 05-15.524
 - Cass. 3^{ème} civ., 10 mai 2005, n° 04-12.961
 - CA Montpellier, 3 février 2004, n° 02/02613
- B) Conditions suspensives - 99 -
 - 1) Maître d'ouvrage propriétaire du terrain - 99 -
 - CA Colmar, 20 mai 2010, n° 2A 09/01769
 - CA Rouen, 8 avril 2003, n° 01/04047
 - CA Paris, 21 novembre 2001, n° 99/19830
 - 2) Obtention de la garantie de livraison..... - 101 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 30 mars 2011, n° 10-13.457 et n° 10-13.854
 - CA Aix-en-Provence, 26 mars 2009, n° 07/21124

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

3) Garantie de remboursement	- 102 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 22 septembre 2010, n° 09-69.640	
C) Garantie de livraison	-103-
1) Étendue de l'obligation.....	- 103 -
a) Désignation de l'entrepreneur.....	- 103 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 12 septembre 2007, n° 06-10.042	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 12 septembre 2007, n° 06-10.246	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 26 octobre 2005, n° 04-15.466	
- CA Paris, 5 mars 2003, n° 2001/07274	
-CA Rennes, 21 février 2002, n° 00/03176	
b) Substance de la garantie.....	- 105 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 9 mai 2012, n° 11-14.943	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 5 octobre 2011, n° 10-18.986	
- CA Paris, 7 octobre 2009, n° 08/16062	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 21 mai 2008, n° 07-12.608	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 18 juin 2003, n° 01-16.779	
c) Obligation de conseil.....	- 110 -
- CA Aix-en-Provence, 5 avril 2012, n° 2012/204	
d) Obligation de surveillance.....	- 110 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 8 avril 2009, n° 08-11.229 et n° 08-11.521	
e) Recours du maître de l'ouvrage contre le garant.....	- 112 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 15 février 2004, n° 03-18.298	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 12 janvier 2000, n° 98-15.279	
f) Pénalités de retard	- 113 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 7 mai 2008, n° 06-20.837	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 28 mars 2007, n° 06-11.313	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 6 mars 2002, n° 00-19.674	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 22 novembre 2000, n° 99-11.582	

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

- 2) Fin de garantie - 115 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 7 septembre 2011, n° 10-21.331
 - Cass. 3^{ème} civ., 22 septembre 2010, n° 09-15.318
 - Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2000, n° 98-18.581
- 3) Recours du garant..... - 117 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 2013, n° 11.12-785
 - Cass. 3^{ème} civ., 12 septembre 2012, n° 11-13.309
 - Cass. 3^{ème} civ., 3 décembre 2008, n° 07-20.931,
n° 07-20.932 et n° 07-20.264
 - Cass. 3^{ème} civ., 27 septembre 2006, n° 05-14.674
 - Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} mars 2006, n° 04-16.297
 - Cass. 3^{ème} civ., 2 mars 2005, n° 03-15.936
 - Cass. 3^{ème} civ., 26 novembre 2003, n° 02-15.323
 - Cass. 3^{ème} civ., 4 juin 2003, n° 99-17.185
 - Cass. 3^{ème} civ., 15 janvier 2003, n° 01-14.697
- II) Sanction des conditions de validité - 124 -
 - A) Sanctions civiles - 124 -
 - 1) Mise en œuvre..... - 124 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 28 mai 2013, n° 12-12.493
 - CA Caen, 5 mars 2013, n° 10-03.692
 - Cass. 3^{ème} civ., 6 juillet 2011, n° 10-23.438
 - 2) Effets de la nullité..... - 126 -
 - Cass. 3^{ème} civ., 26 juin 2013, n° 12-18.121
 - Cass. 3^{ème} civ., 24 avril 2013, n° 12-11.640
 - CA Lyon, 10 juin 2008, n° 07/02698
 - B) Sanctions pénales - 129 -
 - CA Montpellier, 12 janvier 2012, n° 10/00532
 - CA Montpellier, 25 novembre 2010, n° 10/00431
 - Cass. Crim., 4 novembre 2008, n° 08-80.668
 - Cass. Crim., 12 septembre 2006, n° 05-84.781

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

- Cass. Crim., 7 mars 2006, n° 05-83.289
- CA Rennes, 16 juin 2005, n° 04/01947
- Cass. Crim., 17 décembre 2003, n° 02-87.852

§2. Les effets	- 132 -
I) Obligations du constructeur	- 132 -
A) Obligation de construire une maison conforme.....	- 132 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 4 janvier 2006, n° 04-17.651	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 11 mai 2005, n°03-21.136	
1) La conformité au règlement du lotissement.....	- 133 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 6 mai 2009, n° 08-14.505	
2) La conformité aux règles d'urbanisme	- 134 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 24 janvier 2012, n° 10-26.340	
3) La sanction de la non conformité : résolution	- 134 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 13 septembre 2006, n° 05-12.938	
B) Une maison livrée dans les délais.....	- 135 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 25 septembre 2013, n° 12-21.231	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 5 décembre 2012, n° 11-24.499	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 7 novembre 2012, n° 11-25.934	
1) La nature des pénalités de retard.....	- 137 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 18 juin 2013, n° 12-18.420	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 7 novembre 2007, n° 06-18.166	
- CA Nancy, 3 avril 2006, n° 1133/06	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 12 octobre 2005, n° 04-16.592	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 22 juin 2005, n° 04-12.674	
- CA Paris, 3 mars 2005, n° 04/04822	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 9 juillet 2003, n° 99-17.632	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 22 novembre 2000, n° 99-11.582	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 11 mai 2000, n° 98-18.773	
2) Le terme des pénalités de retard.....	- 141 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 17 avril 2013, n° 12-10.247	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 4 avril 2013, n° 12-15.663	

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

- Cass. 3^{ème} civ., 22 septembre 2010, n° 09-15.318
 - Cass. 3^{ème} civ., 11 février 2009, n° 08-10.476
 - Cass. 3^{ème} civ., 16 janvier 2008, n° 06-21.782
 - Cass. 3^{ème} civ., 10 mai 2007, n° 06-12.513
 - Cass. 3^{ème} civ., 31 janvier 2007, n° 05-20.683
 - Cass. 3^{ème} civ., 29 mars 2006, n° 05-11.509
- II) Obligations du banquier dispensateur de crédit - 145 -
- A) Obligation de contrôle du banquier lors de la délivrance du prêt - 145 -
- 1) Vérification de la présence des mentions obligatoires de l'article L 231-2 - 145 -
- Cass. 3^{ème} civ., 26 septembre 2007, n° 06-17.081
 - Cass. 3^{ème} civ., 12 septembre 2007, n° 06-16.521
 - CA Lyon, 14 septembre 2004, n° 03/00312
 - Cass. Com., 29 octobre 2003, n° 00-17.533
 - Cass. 3^{ème} civ., 12 février 2003, n° 01-12.086
 - Cass. 3^{ème} civ., 18 juin 2003, n° 01-16.779
 - CA Toulouse, 19 mai 2003, n° 2002/02352
- 2) Obligation de conseil et d'information - 149 -
- Cass. 3^{ème} civ., 26 février 2013, n° 12-14.048
 - Cass. 3^{ème} civ., 15 janvier 2013, n° 11-25.299
 - Cass. 3^{ème} civ., 19 décembre 2012, n° 11-24.307
 - Cass. 3^{ème} civ., 2 juillet 2008, n° 07-15.523
 - Cass. 3^{ème} civ., 17 novembre 2004, n° 03-16.305
- 3) Limite à l'obligation : qualification du contrat/l'immixtion dans le contrat - 152 -
- Cass. 3^{ème} civ., 11 janvier 2012, n° 10-19.714
 - Cass. 3^{ème} civ., 14 janvier 2009, n° 07-20.416
 - CA Angers, 10 novembre 2009, n° 08/00052
 - Cass. Com., 28 novembre 2006, n° 05-13.479
 - Cass. 3^{ème} civ., 2 juillet 2003, n° 02-11.578
 - Cass. Com., 22 octobre 2002, n° 01-02.922
 - Cass. Com., 9 juillet 2002, n° 99-15.650

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

B) Modalités d'exécution du prêt.....	- 157 -
1) Communication de l'attestation de livraison	- 157 -
- Cass. 3 ^{ème} civ., 20 mars 2013, n° 11-29.035	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 14 mars 2012, n° 11-10.291	
- CA Montpellier, 20 novembre 2007, n° 06/7602	
2) Absence d'obligation de vérifier l'existence d'une assurance dommage-ouvrage--	
160 -	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 6 septembre 2011, n° 10-12.931	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 5 octobre 2010, n° 09-69.921	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 8 septembre 2010, n° 09-68.652	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 16 décembre 2009, n° 08-70.143	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 2 décembre 2009, n° 08-70.246	
- Cass. 3 ^{ème} civ., 25 février 2009, n° 08-12.297	
- CA Saint-Denis de la Réunion, 14 décembre 2007, n° 06/00910	
- CA Toulouse, 26 novembre 2007, n° 06-05.489	
INDEX VEFA.....	-165-
INDEX CCMI.....	-167-

Chapitre 1 : Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement

Section 1 : Le domaine

Sous-section 1 : Le domaine subjectif

Cour d'appel de Rouen

Audience publique du 16 septembre 2008

N° de RG : 05/00055

Un contrat qui opère transfert de propriété à l'achèvement de l'immeuble peut-il s'analyser en un contrat de vente en l'état futur d'achèvement?

« Attendu que ce contrat préliminaire ne peut s'analyser en une promesse de vente; qu'il ne saurait se substituer à un contrat de vente à terme d'un immeuble à construire; qu'en effet, il ne répond pas aux conditions de l'article 1601-2 du code civil, repris par l'article L. 261-2 du code de la construction et de l'habitation, puisqu'il n'est pas prévu notamment que le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble et qu'il produit ses effets au jour de la vente; que ce contrat préliminaire ne peut pas davantage s'analyser en contrat de vente en l'état futur d'achèvement, qui a pour effet de transférer immédiatement les droits du vendeur à l'acquéreur sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes en vertu de l'article 1601-3 du code civil repris par l'article L. 261 63 du code de la construction et de l'habitation. (...)

Attendu que par conséquent, la vente des pavillons s'étant réalisée par acte notarié après leur achèvement, ne s'est pas faite sous le régime de la vente d'immeuble à construire, de sorte que la responsabilité du vendeur peut être engagée sur le fondement de l'article 1147 du code civil, sans qu'il puisse exciper des règles spécifiques à la vente d'immeuble à construire. »

Cour administrative d'appel de Bordeaux

Audience publique du 1er mars 2005

N° de RG : 01BX00788

Dans quelles hypothèses une collectivité territoriale, en l'espèce un EPCI, peut avoir recours au contrat de vente en l'état futur d'achèvement ?

« Considérant que si aucune disposition législative n'interdit aux collectivités publiques de procéder à l'acquisition de biens immobiliers en utilisant le contrat de vente en l'état futur d'achèvement prévu à l'article 1601-3 du code civil, elles ne sauraient légalement avoir recours à ce contrat de vente de droit privé, dans lequel l'acheteur n'exerce aucune des responsabilités de maître d'ouvrage et qui échappe tant aux règles de passation et notamment aux règles de concurrence, prévues par le code des marchés publics, qu'aux règles d'exécution des marchés de travaux publics, lorsque, comme en l'espèce, l'objet de l'opération est l'aménagement et la construction d'un immeuble, neuf ou

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

réhabilité, entièrement destiné à devenir sa propriété et conçu en fonction de ses besoins propres ; que par suite, la délibération par laquelle le conseil du district de Millau a donné mandat à son président, pour passer un avenant à un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec la SEMEA est entachée d'excès de pouvoir ».

Sous-section 2 : Le domaine objectif

§1. Distinctions vente de droit commun / VEFA

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 1er décembre 2004

N° de pourvoi : 03-13860

Quelles sont les conditions de requalification d'un compromis de vente en contrat de vente d'immeuble à construire ?

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le "compromis de vente" signé par les parties ne prévoyait que le versement d'un acompte conforme aux usages et que les travaux prévus dans le contrat n'affectaient pas le gros oeuvre de l'immeuble existant, ne portaient que sur la redistribution partielle de certaines pièces, n'étaient que d'un coût équivalent à 23 % du prix de vente et n'étaient pas caractéristiques d'une rénovation lourde constitutive d'une reconstruction, la cour d'appel, répondant aux conclusions, a pu en déduire que la vente ne concernait pas un immeuble à construire ».

Cour d'appel de Pau

Chambre 1

Audience publique du 29 novembre 2000

N° de RG : 00/01545

Quels sont les critères de distinction entre vente simple et vente en l'état futur d'achèvement ?

« Attendu que les travaux litigieux portaient sur la totalité des locaux accessoires de l'appartement vendu, ainsi que sur les accès de celui-ci au hall d'entrée à créer et à une terrasse à agrandir ; qu'en outre, l'appartement devait faire l'objet d'une redistribution interne ;

Attendu que par leur importance, ces travaux imposaient que la vente soit qualifiée de vente d'immeuble à construire ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

§2. VEFA et terrain procuré

Cour d'appel de Besançon

Audience publique du 27 septembre 2006

N° de RG : 05/01533

Dans quelle hypothèse le recours en contrat de vente en l'état futur d'achèvement est-il obligatoire? En l'espèce, était-il possible de substituer un contrat VEFA au contrat de maîtrise d'œuvre?

« Attendu qu'il résulte de ces éléments que la construction de la maison, objet du contrat de maîtrise d'œuvre, supposait nécessairement que M.X... devînt propriétaire du terrain sur lequel la maison devait être édifiée ; que l'appelant ne saurait contester qu'il devait procurer le terrain et en transférer la propriété aux époux D. ; que, dès lors, les dispositions d'ordre public de l'article L. 261-10 précité du code de la construction et de l'habitation imposaient la conclusion d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 décembre 2005

N° de pourvoi : 04-14357

Un contrat relatif à la construction d'une maison individuelle doit-il revêtir les formes de l'article L261-10 du CCH lorsque le maître d'œuvre qui s'est obligé à faire édifier ou à édifier celle-ci, a également procuré indirectement le terrain ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 29 janvier 2004), que les époux X... ont conclu avec la société Y... un contrat, dont la qualification est contestée, relatif à l'édification d'une maison individuelle ;

Que, soutenant que ce contrat aurait dû revêtir les formes prévues par les dispositions d'ordre public de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, les époux X... en ont sollicité l'annulation ;

Attendu que la société Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1/ qu'en se bornant à énoncer, pour retenir que la société Y... aurait, directement ou indirectement, procuré le terrain à bâtir aux époux X..., que l'annonce par elle émise " implique l'accord du propriétaire ou de son mandataire ", sans s'expliquer sur la circonstance que le texte de celle-ci ne mentionnait que la ville, sans aucune précision sur la localisation d'une parcelle, de sorte que celle-ci n'était pas identifiée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation et 1134 du Code civil ;

2/ qu'ayant admis que la " déclaration de réservation " proposée par la société Y... à la signature des époux X... était " sans réelle incidence juridique ", la cour d'appel ne pouvait retenir que ce document " confirme l'existence de la capacité de cette société à recevoir un engagement des acheteurs ", sans s'expliquer sur le contenu de cette déclaration qui ne mentionnait ni le nom du vendeur ni celui de son mandataire, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard des articles L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation et 1134 du Code civil ;

3/ qu'en déclarant, au soutien de sa décision, que le contrat litigieux " ne mettait pas seulement à la charge de celle-ci les opérations intellectuelles propres au contrat de maîtrise d'oeuvre, mais la charge de construire ou, à tout le moins de faire construire l'immeuble à un prix déterminé ", la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations selon lesquelles il résultait de la notice descriptive générale accompagnant le contrat de maîtrise

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

d'oeuvre conclu le 16 septembre 2001 « que le chauffage de l'immeuble était exclu du marché, de même que le carrelage, peintures et papiers peints, et le crépissage ; qu'il était en outre indiqué que les branchements estimés à 35 000 francs restaient à la charge du maître de l'ouvrage », tous éléments établissant que la société Y..., qui laissait par ailleurs aux maîtres de l'ouvrage le choix des diverses entreprises, ne réalisait pas elle-même, et encore moins en son entier, la construction mais se contentait d'assurer la maîtrise d'oeuvre ; qu'elle a ainsi violé les dispositions de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

4/ qu'il incombe aux juges de se prononcer sur les documents régulièrement versés aux débats et soumis à son appréciation ; que dès lors, en s'abstenant d'examiner l'attestation établie par l'expert-comptable de la société Y..., dont il ressortait que si ses statuts couvraient une activité très étendue, elle exerçait cependant au quotidien une activité limitée à la maîtrise d'oeuvre, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1353 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, interprétant souverainement les stipulations contractuelles unissant les parties, que l'annonce dans la presse relative au terrain à bâtir comportait l'indication de la commune d'Oberschaeffolsheim, de la superficie de 4, 6 ares, et du contact téléphonique de la société Y..., correspondant aux mentions de la déclaration de réservation établie à l'en-tête de cette société, et portant sur un terrain de 4, 59 ares situé dans la même commune, qu'il apparaissait donc que la société Y... avait indirectement procuré le terrain aux époux X..., que le contrat conclu mettait à la charge de la société Y... les prestations, exactement définies dès l'origine, nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, qui ne comportait aucune étude préliminaire, et auquel était adjointe une notice inspirée de celle qui doit être annexée au contrat de construction de maison individuelle, que le prix de cette construction était exactement défini et définitif avant toute soumission, et que rien ne concrétisait l'affirmation que les époux X... auraient eu le choix entre diverses entreprises, la cour d'appel a pu en déduire, sans être tenue d'examiner un document dont la force probante pouvait être contestée, que le contrat n'impartissait pas à la société Y... d'exécuter les seules opérations intellectuelles propres à la maîtrise d'oeuvre, mais lui attribuait la charge d'édifier ou de faire édifier l'immeuble à un prix déterminé, et que ce contrat, qui aurait dû revêtir les formes prévues par les dispositions d'ordre public de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, lequel n'exige pas, pour être applicable, que toutes les prestations soient intégralement exécutées par le constructeur, devait être annulé ;

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

Section 2 : Le régime

Sous section 1 : La formation du contrat

§1. L'avant-contrat : contrat préliminaire

A) Conclusion du contrat

1) Les mentions

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 septembre 2012

N° de pourvoi : 11-16425

Le contrat préliminaire doit-il comporter la date à laquelle la vente pourrait être conclue ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 18 janvier 2011), que le 22 juin 2006, M. X... a conclu avec la société SO deux contrats de réservation préliminaires à une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement et deux

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

emplacements de stationnement pour un prix total de 241 000 euros ; qu'après notification à M. X... du projet de vente établi à ces conditions, un accord est intervenu entre les parties en juin 2008 pour l'acquisition de ces biens au prix total de 153 000 euros par M. X... et M. Y... ; que la société SO a refusé de signer le projet d'acte authentique intitulé " vente en l'état futur de rénovation " au prix de 153 000 euros, notifié par le notaire aux acquéreurs le 17 septembre 2008 ; que MM. X... et Y... l'ont assignée en perfection de la vente ;

(...)Mais sur le premier moyen :

Vu l'article R. 261-26 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que le contrat de réservation doit également indiquer le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision dans les limites et conditions prévues par les articles L. 261-11-1 et R. 261-15, la date à laquelle la vente pourra être conclue, et, s'il y a lieu, les prêts que le réservant déclare qu'il fera obtenir au réservataire ou dont il [lui] transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et [le] nom du prêteur ;

Attendu que pour annuler les contrats de réservation, l'arrêt retient que ceux-ci ne comportent pas la date à laquelle la vente pourrait être conclue en méconnaissance des dispositions de l'article [R. 261-26] du code de la construction et de l'habitation qui président à la protection de l'acquéreur autant qu'à celle du vendeur qui peuvent chacun demander la nullité de ces contrats ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indication dans le contrat de réservation de la date à laquelle la vente pourra être conclue n'a pour objet que d'assurer la protection du réservataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Attendu qu'il y a lieu de faire application de l'article 627, alinéa 2, du code de procédure civile ; PAR CES MOTIFS .
CASSE ET ANNULE »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 juin 2005

N° de pourvoi : 04-11797

Le contrat préliminaire à la vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement doit-il indiquer la surface habitable exacte de l'immeuble objet de la réservation ?

« Mais attendu qu'aux termes de l'article R. 261-25 du Code de la construction et de l'habitation le contrat préliminaire conclu avant la vente d'immeuble à construire peut ne prévoir l'indication que d'une surface habitable approximative de l'immeuble faisant objet de ce contrat, qu'ayant relevé que l'acte de réservation stipulait des surfaces approximatives, que la superficie habitable de l'appartement livré respectait la tolérance contractuelle par rapport à celle promise au descriptif annexé à l'acte, et que le document indiquant une surface habitable supérieure n'était ni annexé au contrat ni signé, la cour d'appel a pu retenir que le non-paiement, par M. X..., du solde du prix devait entraîner la résolution de la vente ».

2) Dépôt de garantie

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 septembre 2010

N° de pourvoi : 09-16512

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

L'absence de remise du dépôt de garantie sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire entraîne-t-elle la nullité du contrat de réservation ?

« Vu les articles L. 261-15 et R. 261-29 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que la vente en l'état futur d'achèvement peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble ; que le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire ;

Attendu que pour débouter M. X... de sa demande en nullité du contrat de réservation et de paiement de dommages-intérêts, l'arrêt retient que la société L n'a pas respecté les dispositions de l'article R. 261-28 du code de la construction et de l'habitation puisque le chèque émis au titre du dépôt de garantie par M. X... a été libellé au nom du réservant, mais que ce manquement est relatif dans la mesure où, par la suite, la somme a été transférée vers la comptabilité du notaire qui l'a consignée à la caisse des dépôts et consignations et que l'irrégularité invoquée par M. X... ne lui a causé aucun préjudice de nature économique, le dépôt de garantie lui ayant été restitué dès la notification de la dénonciation, pour des motifs légitimes, du contrat de réservation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence de remise du dépôt de garantie sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire entraîne la nullité du contrat de réservation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

Cour d'appel de Grenoble

Chambre civile 1

Audience publique du 3 Septembre 2007

N° de RG : 06/02984

Y a-t-il contrat de réservation en l'absence de versement de dépôt par le réservataire ?

« Attendu sur la qualification du contrat passé le 30 janvier 1980 que l'article L 261-25 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu' en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble, étant précisé que si le délai de réalisation de la vente dépasse deux années, aucun dépôt de garantie ne saurait être exigé, et que le vendeur est en droit de se désengager à charge pour lui de restituer le dépôt de garantie ; Or attendu qu'en l'espèce d'une part aucun dépôt de garantie n'a été effectué par Henri B. alors que le délai de livraison de l'immeuble est inférieur à deux ans, d'autre part le réservant a contracté une obligation de délivrance qui est contraire à l'obligation de réserver laquelle oblige simplement le vendeur à vendre l'immeuble ou la partie d'immeuble s'il en effectue la construction;

Attendu que le contrat sous seing privé passé entre Henri B. et Fernand NEEL le 30 janvier 1980 n'est donc pas un contrat de réservation ; »

3) Indivisibilité des conventions

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 septembre 2012

N° de pourvoi: 10-12024

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Dans quel cas peut-on considérer qu'un lien entre deux contrats institue-t-il une indivisibilité entre ces derniers ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 24 novembre 2009), que le 14 août 1999, les époux X... ont conclu avec la société F2M, devenue MB (...), un contrat de réservation portant une villa en état futur d'achèvement qu'ils ont promis, par acte du même jour, de donner à bail commercial à la société Open Sud gestion en vue de sa gestion locative ; que, le 4 janvier 2000, Mme Y..., épouse X..., seule, a conclu avec la société MB un autre contrat de réservation, réitéré en la forme authentique le 11 août 2000, portant sur la même villa ; que celle-ci ayant été directement mise en location, la société OS gestion, par acte du 10 septembre 2003, a assigné les époux X... en exécution de la promesse de bail qu'ils lui avait consentie le 14 août 1999 et, subsidiairement, en paiement de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice et pour perte d'une indemnité d'éviction ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

(...)

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'indivisibilité des conventions résulte de la volonté des parties de considérer chaque contrat comme la condition de l'existence de l'autre et doit être clairement exprimée par les parties, et relevé que la promesse de bail commercial ne faisait aucune référence au contrat de réservation, qu'elle portait sur un immeuble à construire avec prise de possession au plus tôt le 15 juin 2000, que le contrat de réservation ne portait aucune mention du bail commercial, que le seul lien entre eux résidait dans le mécanisme des indemnités en cas de retard dans la livraison de l'immeuble pour le second et de la prise de possession pour le premier mettant de fait les indemnités de retard à la charge définitive du constructeur et que ce seul élément était insuffisant à instituer une indivisibilité entre les deux contrats, la cour d'appel, qui a recherché la commune intention des parties, a souverainement retenu que la promesse de bail consentie par les époux X... le 14 août 1999 n'était pas liée au contrat de réservation qu'ils avaient souscrit le même jour ;

(...) PAR CES MOTIFS ; CASSE ET ANNULE »

B) Les effets du contrat : les obligations du réservataire

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 24 octobre 2012

N° de pourvoi : 10-26679

La destination du bien prévue dans le contrat préliminaire doit-elle être reprise dans l'acte authentique de vente?

« Mais attendu qu'ayant constaté que le projet d'acte de vente du 2 août 2005 mentionnait une destination du bien à usage de bureaux ne correspondant pas à celle du contrat préliminaire du 8 décembre 2004 qui portait sur un appartement individualisé par des plans et un descriptif remis aux consorts X... et relevé que, malgré les mentions du permis de construire du 28 janvier 2003 autorisant la construction d'un immeuble comportant six logements et trois bureaux, les réservataires n'avaient été informés de cette modification des conditions du contrat que par la remise de ce projet d'acte de vente et étaient fondés à refuser de le signer, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif au descriptif de division de l'immeuble, que la rupture du contrat était imputable à la société A qui avait commis une faute et devait les indemniser de leurs préjudices ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 30 novembre 2011

N° de pourvoi : 10-25451

Dans le cas d'une vente par préférence, après l'expiration du délai convenu, la réservation d'immeuble à construire peut-elle être résiliée de bonne foi et pour un motif légitime ?

« Sur le moyen unique :

Attendu que les réservataires font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que, même après l'expiration du délai convenu, la réservation d'immeuble à construire ne peut être résiliée que de bonne foi et pour un motif légitime ; qu'en jugeant que tel était le cas de la résiliation par la SNC de contrats de réservation de maisons individuelles pour cela que des recours contre les autorisations administratives s'étaient prolongés au-delà du délai de réservation, sans tirer les conséquences du fait que ces recours étaient purgés au jour de la résiliation, la cour d'appel a violé l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait des termes des contrats de réservation que la SNC ne s'était pas engagée à vendre, dès la signature, mais à proposer à la vente, par préférence, dans un certain délai, en cas de réalisation du programme et qu'elle était en droit d'opposer aux réservataires, en application des dispositions contractuelles, la caducité des contrats de réservation, soit à la date de son courrier du 23 janvier 2003, soit même à la date du 30 juillet 2002 à laquelle elle prétendait avoir retourné les chèques de réservation, sans que les réservataires puissent lui opposer à cet égard sa mauvaise foi, sachant qu'il ne pouvait lui être fait grief de ne pas avoir pu mettre en place dans le délai d'un an à compter des signatures des contrats l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement légalement prévues, avant que les permis de construire aient été accordés de façon définitive, sa négligence dans le cadre des recours formés contre lesdits permis n'étant par ailleurs ni alléguée ni justifiée ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 janvier 2006

N° de pourvoi : 04-17997

Les modifications sur la chose prévues en annexe du contrat de réservation remettent-elles en cause le caractère définitif et ferme du prix fixé dans ledit contrat ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 avril 2004) que le 4 juin 2000, M. X... a souscrit auprès de la société civile immobilière les Allées country (la SCI), un contrat de réservation portant sur un appartement en l'état futur d'achèvement dont le prix était ferme et définitif ; que M. X... a demandé des modifications précisées en annexe du contrat ; qu'après plusieurs échanges de courriers portant sur les modifications à réaliser, le rendez-vous du 30 avril 2001, prévu pour la signature de l'acte authentique a été annulé par la SCI qui lui avait adressé un courrier le 25 avril 2001 informant M. X... de l'augmentation de 7 % du prix de vente convenu ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que pour débouter M. X... de la demande de dommages-intérêts formée contre la SCI, l'arrêt retient qu'il résulte de l'ensemble des éléments analysés qu'aucun accord sur la chose et sur le prix n'est intervenu entre les parties et que M. X... n'est pas fondé à prétendre que la SCI aurait résilié le contrat abusivement ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la lettre du 26 avril 2001 adressée par M. X... à la SCI ne consacrait pas l'accord des parties sur la chose et si le désaccord existant entre elles ne résultait pas de l'attitude fautive de la SCI qui avait, le 21 juin 2000, accepté les modifications sollicitées par M. X..., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision [...] ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 octobre 2004

N° de pourvoi : 03-10406

Le réservant peut-il modifier de manière unilatérale le contrat préliminaire de réservation dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ?

« Vu l'article L. 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du Code civil ;
Attendu que la vente prévue à l'article L. 261-10 peut être précédée d'un contrat préliminaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 5 novembre 2002), que les époux X... ont le 17 mars 1997 conclu avec la société MGM un contrat préliminaire de réservation relatif à l'acquisition d'un appartement, d'une superficie de 76,50 mètres carrés, situé dans un immeuble à construire, pour le prix de deux millions cent mille francs, et ont effectué un dépôt de garantie ; que ce contrat mentionnait que la décision de construire avait été prise et stipulait une livraison en février 1998 et la signature de l'acte authentique de vente avant le 4 mai 1997 ; qu'après avoir adressé en avril 1997 aux époux X... des plans conformes aux indications du contrat, la société MGM leur a fait parvenir le 26 juin 1997 un projet modifié d'une superficie de 84,70 mètres carrés pour un prix de deux millions cinq cent mille francs ; que n'ayant pas accepté ces modifications et demandé, à défaut de notification du projet de vente, la réparation du préjudice subi pour inexécution fautive du contrat, les époux X... ont, par acte du 30 décembre 1997, assigné la société MGM qui, ayant mis fin au contrat, leur avait restitué le dépôt de garantie ;

Attendu que pour rejeter la demande de dommages-intérêts des époux X..., l'arrêt retient que les articles L. 261-15 et R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation n'interdisent pas au réservant de modifier le projet initial à sa convenance ; que la société MGM a modifié de façon importante son projet de construction après la signature de l'acte de réservation, mais qu'aucune faute n'est caractérisée à son encontre puisqu'il est établi que cette société a tenté de trouver une solution de compromis se rapprochant du projet initial pour limiter l'augmentation du prix ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le réservant a l'obligation d'exécuter de bonne foi le contrat, la cour d'appel qui n'a pas constaté que la modification substantielle du projet était justifiée par un motif sérieux et légitime, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE ;».

Cour d'appel de Douai

Audience publique du 12 Janvier 2004

N° de RG : 02-05662

La responsabilité du vendeur peut-elle être engagée en cas de rupture du contrat de réservation ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« La rupture du contrat de réservation est cependant imputable à la société X.. qui n'était pas en mesure le 6 décembre 1999, les travaux n'étant pas commencé, de respecter son engagement relatif à la date d'achèvement de l'immeuble fixée au 31 mars 2000 et qui a ainsi vidé son engagement contractuel en dehors de tout cas de force majeure. Dans ces conditions, les Epoux L. sont fondés à demander réparation du préjudice par eux subi du fait de l'impossibilité où se trouvait la société X. de respecter la date prévue pour l'achèvement des travaux. »

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 6 septembre 2000

N° de RG 1998-26212

L'acquéreur dûment informé des modifications peut-il demander réparation d'un préjudice subi du fait d'un manquement du réservant aux obligations du contrat de réservation ?

« Mais lorsqu'en cas de vente d'immeuble à construire, les parties ont signé un contrat préliminaire mentionnant notamment la nature des éléments d'équipement de l'immeuble, il n'est pas interdit au réservant de modifier ces éléments; le réservataire, auquel le réservant a notifié, dans les conditions de la loi, le projet d'acte de vente tenant compte des modifications, a alors le droit d'acquiescer aux conditions nouvelles ou de renoncer à l'acquisition. En cas de réalisation de la vente, l'acquéreur ne peut demander réparation d'un préjudice qu'il aurait prétendument subi par suite de manquement de son co-contractant aux obligations découlant du contrat de réservation ».

C) Le dénouement du contrat

1) Notification du projet d'acte

LOI n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit

L'article 22 de la présente loi abroge le dernier alinéa de l'article L261-11 et applique la loi « Scrivener » aux demandes de prêts faites par le réservataire dans le cadre du contrat préliminaire. La condition suspensive d'obtention du prêt s'applique donc désormais aux contrats préliminaires qui doivent respecter l'article L312-16 du Code de la consommation. Ainsi, le contrat préliminaire doit indiquer si le prix sera payé, directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts. Si le prix doit être payé avec l'aide d'un prêt, le contrat préliminaire sera alors automatiquement conclu sous condition suspensive d'obtention de ce prêt. A défaut d'obtention de ce prêt, le dépôt de garantie est restitué au réservataire.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 mars 2003

N° de pourvoi : 02-10372

L'acquéreur peut-il renoncer au délai de notification du projet avant signature de l'acte définitif prévu à l'article R261-30 du CCH?

« Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le délai prévu à l'article R. 261-30 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas prescrit à peine de nullité, et que M. X..., qui avait signé un document comportant renonciation expresse à ce délai, avait pu valablement décider de conclure la vente par acte notarié établi avant son expiration ; »

2) Restitution du dépôt de garantie

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 avril 2012

N° de pourvoi : 11-11764

Les modifications apportées à un ouvrage alors qu'elles n'étaient pas permises par la notice descriptive sommaire doivent-elles entraîner la restitution du dépôt de garantie ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 25 novembre 2010), que, par acte des 20 et 29 octobre 2007, les époux X...ont réservé un lot dans un immeuble à construire par la société Promobat ; qu'ils ont versé un dépôt de garantie d'un montant de 5 480 euros ; que les époux X...ayant demandé des précisions sur une différence concernant les menuiseries extérieures des pièces principales, prévues en aluminium selon les prévisions de la notice descriptive sommaire et en PVC selon la notice descriptive définitive, la société Pichet leur a précisé, pour le compte de la société Promobat, que seules les baies vitrées coulissantes des séjours seraient en aluminium, les portes-fenêtres devant être en PVC ; que, par courrier du 22 septembre 2008, la société Promobat a annulé la réservation en invoquant le refus des époux X...de signer l'acte de vente sans motif légitime ; que les époux X...ont assigné la société Promobat en restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Promobat fait grief à l'arrêt d'ordonner la restitution du dépôt de garantie, alors, selon le moyen, que les cas dans lesquels le réservataire d'un immeuble à construire peut obtenir restitution du dépôt de garantie sont prévus de manière limitative par les dispositions d'ordre public de l'article R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation ; que la modification du matériau de construction de l'un des éléments de l'immeuble ne constitue par l'un de ces cas, à moins qu'elle ait entraîné une diminution de la valeur du bien supérieure à 10 %, tel que prévu par l'article R. 261-31 e) du code de la construction ; que lorsque le réservataire refuse d'acquiescer en raison d'une modification des matériaux de construction qui n'entraîne pas une variation du prix supérieure à 10 % de la valeur du bien, la non-réalisation de la vente lui est imputable ; qu'en jugeant, pour ordonner la restitution du dépôt de garantie, que la modification du matériau des boiseries extérieures était constitutive du cas prévu par l'article R. 261-31 a) du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire de l'hypothèse dans laquelle " le contrat de vente

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ", la cour d'appel a violé l'article R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé que la notice descriptive sommaire prévoyait des menuiseries extérieures en aluminium et que leur remplacement par des menuiseries en PVC ne correspondait à aucune des modifications permises par cette notice, la cour d'appel a pu retenir qu'en application de l'article R. 261-31 a) du code de la construction et de l'habitation le dépôt de garantie devait être restitué, le contrat de vente n'étant pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;

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

Cour d'appel de Bastia

Audience publique du 4 novembre 2009

N° de RG: 07/00966

L'imprécision d'un contrat de réservation permet-elle d'obtenir la restitution du dépôt de garantie ?

« Aux termes de l'article L 261-15 du code de la construction et de l'habitation le contrat de réservation préliminaire à une vente en l'état futur d'achèvement doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la situation et au prix du local réservé ;

Que les différences anormales par rapport aux prévisions du contrat préliminaire sont sanctionnées par la restitution des fonds déposés en garantie mais peuvent également donner lieu à dommages et intérêts pour violation des obligations contractuelles. (...)

Qu'en omettant d'informer les époux X...qui ont été dans l'obligation de rechercher cette information par eux-mêmes, de cet état de fait non conforme aux indications relatives aux caractéristiques du bien réservé et contenues dans le contrat préliminaire de réservation, la SCI E CASE CALVESE a commis un manquement à ses obligations susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle ;

Que la SCI E CASE CALVESE est mal fondée à se prévaloir de l'annulation de vente à l'initiative des époux X...alors qu'il apparaît au travers de ces manquements qu'ils n'en ont en tout état de cause pas été à l'origine ;

Que cette situation nécessairement génératrice de contrariété et d'inquiétude a occasionné un préjudice moral qu'il convient de réparer. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 novembre 2006

N° de pourvoi : 05-15923

La non-réalisation de la condition d'obtention d'un prêt peut-elle entraîner la caducité automatique d'un contrat préliminaire de réservation?

« Mais attendu qu'ayant relevé que Mme X... et la SAI avaient signé un contrat de réservation qui prévoyait au bénéfice des deux parties une condition suspensive d'obtention d'un prêt dans le délai de deux mois à compter de sa signature, ce dont il résultait que l'article L. 312-16 du code de la consommation n'était pas applicable, l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation relatif à la vente d'immeuble à construire limitant l'application

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

des articles L. 312-15 à L. 312-17 du code de la consommation au seul contrat de vente, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que la lettre du 3 décembre 2001 reconnaissait à Mme X... la qualité de propriétaire mais qui a souverainement retenu qu'il s'agissait d'une lettre circulaire à l'occasion de la promotion commerciale du groupe Y..., a pu en déduire que la SAI n'avait pas renoncé à la caducité du contrat qui s'était trouvée automatiquement acquise à la date du 28 octobre 2001 »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 21 juin 2006

N° de pourvoi : 04-18239

L'article L261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui prévoit la possibilité la restitution du dépôt de garantie à l'acquéreur d'un immeuble à construire dans l'hypothèse où le prêt n'a pas été obtenu, est-il applicable au contrat préliminaire?

« Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que les consorts Z... avaient mis fin au contrat de réservation sans invoquer l'une des causes prévues par l'article R. 261-31, paragraphe c, du code de la construction et de l'habitation et alors que l'article L. 261-15 du même code n'est applicable qu'au contrat de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 15 septembre 2005

N° de RG : 04-06345

L'erreur créée par le vendeur sur la chose réservée ainsi que le non respect du délai prévu à l'acte pour réaliser la vente, peuvent-ils donner lieu à restitution du dépôt de garantie au réservataire ?

« Si l'article R261-31 du CCH prévoit 4 cas précis dans lesquels le dépôt de garantie peut être restitué au réservataire sans retenue ni pénalité, ces dispositions ne peuvent faire obstacle à la demande de restitution pour une erreur induite sur les qualités de la chose vendue par le vendeur (...)

En conséquence, pour erreur créée par le vendeur sur la chose réservée et non respect du délai prévu à l'acte pour réaliser la vente, en application de l'article R261-31 du CCH, le dépôt de garantie doit être restitué à Monsieur et Madame De A..... La somme de 4.668 euros portera intérêt à compter du 27 mars 2003, date de la mise en demeure adressée à la SARL I... R..., avec capitalisation ».

Cour d'appel de Douai

Audience publique du 12 Janvier 2004

N° de RG : 02/05662

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Dans quelle mesure peut-il y avoir restitution du dépôt de garantie au réservataire d'un contrat de vente immobilière en l'état futur d'achèvement ?

« La vente n'a pas été réalisée dans les 5 mois du délai de validité du contrat soit avant le 23 juillet 1999 et le notaire n'a adressé aux époux L... un projet d'acte que le 10 décembre 1999. Il s'avère cependant que la vente ne soit pas réalisée avant le 3 juin 1999 et en tout cas durant la période de validité du contrat de réservation expirant le 23 juillet 1999, s'explique par le fait que les époux L ... ont obtenu tardivement leurs prêts [...]. Il s'avère dans ces conditions, que si le contrat de vente n'a pas été conclu dans le délai contractuel, cette situation ne peut être imputée au vendeur et que le dépôt de garantie n'est donc pas remboursable, à l'acquéreur [...].

Il n'y a pas lieu à restitution du dépôt de garantie au réservataire d'un contrat de vente immobilière en l'état futur d'achèvement dès lors que les acquéreurs en l'état futur d'achèvement ont obtenu tardivement les offres de prêts et qu'ils n'établissent pas qu'ils aient transmis immédiatement ces offres au notaire afin que cet officier ministériel prépare les actes de vente. Dans ces conditions, si la vente n'a pas été conclue dans le délai contractuel de cinq mois mentionné dans le contrat de réservation, ce retard n'est pas imputable au vendeur et le dépôt de garantie n'est donc pas remboursable à l'acquéreur en application de l'article R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 février 2002

N° de pourvoi : 00-12675 FS-P+B+R

Les prêts dont le réservataire fait son affaire personnelle ouvrent-ils droit à restitution du dépôt de garantie en cas de non obtention ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 novembre 1999), qu'en 1992, les époux X... ont conclu avec la Société civile immobilière (SCI) un contrat préliminaire relatif à l'acquisition d'un appartement situé dans un immeuble à construire ; qu'ils ont versé un acompte de 30 000 francs ; que n'ayant pu obtenir le prêt qu'ils avaient sollicité pour financer l'acquisition, ils n'ont pas signé le contrat de vente et réclamé la restitution de leur acompte ; que la SCI n'ayant pas donné suite à cette demande, les époux X... l'ont assignée en paiement de la somme versée ;Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :1° que l'article R. 261-31 c) du Code de la construction et de l'habitation n'exclut pas de son champ d'application les prêts dont le réservataire fait son affaire personnelle dès lors, du moins, que celui-ci est prévu au contrat préliminaire ; qu'en retenant que les prêts prévus au contrat préliminaire dont le réservataire peut invoquer la non-obtention pour demander la restitution du dépôt de garantie ne comprennent que les prêts dont le réservant, aux termes du contrat, déclare s'engager à faire obtenir ou à transmettre au réservataire, la cour d'appel a violé l'article R. 261-31 c) du Code de la construction et de l'habitation ;2° qu'en tout état de cause, le contrat préalable à la vente conclu entre les époux X... et la SCI du Rivage stipulait clairement qu'il était " soumis à la clause suspensive de l'obtention d'un prêt pour un montant de 600 000 francs " ; qu'en affirmant que ce contrat ne précisait pas si la stipulation relative à l'obtention d'un prêt se rapportait à cette convention ou au contrat de vente définitif, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis et, partant, a violé l'article 1134 du Code civil ;Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a exactement énoncé que, les époux X... ayant fait leur affaire personnelle de l'obtention d'un prêt, les articles R. 261-26 et R. 261-31 du Code de la construction et de l'habitation n'étaient pas applicables, et qu'ils ne pouvaient prétendre à la restitution du dépôt de garantie versé lors de la signature du contrat préliminaire à la vente d'immeuble à construire, seul le contrat de vente, qui n'avait pas été conclu, étant soumis aux dispositions des articles 16 à 18 de la loi du 13 juillet 1979 imposant cette restitution lorsque la condition suspensive relative à l'obtention du prêt affectant la vente n'est pas réalisée ;Attendu, d'autre part, que c'est par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, des termes du contrat préliminaire, que leur ambiguïté rendait nécessaire, que la cour d'appel a retenu

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

que les parties n'avaient pas placé elles-mêmes ce contrat sous le régime de la condition suspensive d'obtention du prêt ou de la loi du 13 juillet 1979, la clause manuscrite insérée dans l'acte ne précisant pas si elle se rapportait au contrat préliminaire lui-même ou à la future vente ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Par ces motifs : REJETTE le pourvoi. »

Cour d'appel de Lyon
Audience publique du 25 Janvier 2001
N° de RG : 1998-06678

La restitution du dépôt de garantie dans les conditions de l'article R 261-31 du CCH est-elle exclusive d'une restitution en application d'une condition suspensive contractuellement prévue par le contrat préliminaire ?

« Attendu que la mention de la restitution du dépôt de garantie dans les conditions de l'article R 261-31 du Code de la construction et de l'habitation visé à l'article 10 du contrat n'est pas exclusive d'une restitution du dit dépôt au réservataire lorsqu'en raison de la défaillance d'une condition suspensive qui était spécifique à ce contrat préliminaire fût ce celle d'un prêt sollicité directement auprès de son banquier par le réservataire, en sa qualité d'acquéreur potentiel, le contrat est devenu caduc et n'a pas été suivi d'un contrat de vente sous cette même condition [...] ».

§2. Le contrat définitif

A) Garanties d'achèvement

1) Garanties d'achèvement extrinsèques

a) Les modalités de mise en oeuvre des garanties

Cour de Cassation
Chambre civile 3
Audience publique du 12 février 2013
N° du pourvoi : 11-19793

L'absence de mise en oeuvre de la garantie d'achèvement interdit-elle aux acquéreurs de rechercher la responsabilité du vendeur ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 5 avril 2011), que par acte notarié du 27 juillet 2007, M. X... et Mme Y... (les conjoints X...-Y...) ont acquis de la société civile immobilière (la SCI) un appartement et des places de stationnement en l'état futur d'achèvement ; que les biens n'ont pas été livrés à la date convenue ; qu'une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte à l'égard de la SCI ; que se plaignant de l'inachèvement des biens vendus, les conjoints X...-

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Y... ont sollicité l'indemnisation de leurs préjudices, la mise en possession de leurs biens et l'autorisation de déconsigner le solde du prix de vente à leur profit ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles R. 261-14, R. 261-21 et R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation;

Attendu que pour débouter les consorts X...-Y... de leurs demandes l'arrêt retient que ces derniers n'ont pas mis en oeuvre la garantie d'achèvement prévue par les dispositions de l'article R. 261-21 b du code de la construction et de l'habitation, qu'il importe peu que la banque, tenue en sa qualité de caution de la société venderesse, ait considéré qu'elle était déchargée de toute garantie d'achèvement au prétexte que le représentant de la SCI n'aurait pas hésité à adresser à la mairie une déclaration d'achèvement des travaux, que les acquéreurs avaient toute latitude, conformément aux dispositions de l'article R. 261-2, alinéa 4, du code de la construction et de l'habitation, de présenter une requête auprès du président du tribunal du lieu de situation de l'immeuble en vue de voir désigner un homme de l'art afin de faire constater le prétendu défaut d'achèvement des biens vendus, qu'en l'état, les demandes présentées contre le mandataire liquidateur de la SCI ne présentent aucune légitimité, l'immeuble ayant manifestement vocation à être achevé en l'état de la garantie d'achèvement et les appelants apparaissent négligents dans la gestion de leurs intérêts ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence de mise en oeuvre de la garantie d'achèvement n'interdit pas aux acquéreurs de rechercher la responsabilité du vendeur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 Novembre 2007

N° de pourvoi : 05-15515

Un garant d'achèvement peut-il être tenu pour responsable du retard de livraison ?

Une autre personne que le garant d'achèvement peut-elle être fondée à exiger de l'acquéreur le solde du paiement du prix ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 21 mars 2005), que l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée Eria (l'EURL) a entrepris l'édification d'un immeuble proposé à la vente en l'état futur d'achèvement, une garantie d'achèvement étant souscrite auprès de la société Compagnie européenne de garanties immobilières (la CEGI), dans les termes des articles R. 261-17 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; que des appartements ont été acquis par les consorts X..., Y..., Z..., A..., B..., C..., D..., E... et F... ; que l'EURL a été placée en liquidation judiciaire, avec la société d'exercice libéral à responsabilité limitée (SELARL) Bouffard-Mandon comme liquidateur, alors que les travaux n'étaient pas achevés et que les acquéreurs avaient réglé 85 % du prix ; que la CEGI a fait procéder à l'achèvement des ouvrages par la Société européenne de travaux et services, l'une de ses filiales ; que devant le refus des acquéreurs de lui régler le solde du prix d'achat de leur bien, la CEGI les a assignés en paiement de ce solde entre ses mains tandis que les acquéreurs ont sollicité l'allocation de dommages-intérêts pour retards ;

[...]Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la demande d'intervention de la CEGI au titre de l'achèvement des travaux avait été effectuée par courrier du 20 juin 2000, réitéré le 15 novembre 2000, et que le garant n'était intervenu que postérieurement à janvier 2001, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, pu retenir que le retard initial pris par le garant dans l'exécution de ses obligations était fautif ;

[...]

Attendu que la garantie d'achèvement donnée par les établissements financiers prend la forme soit d'une ouverture de crédit, soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que pour rejeter la demande de la CEGI en paiement à son profit du solde du prix de vente des appartements dû par les acquéreurs, l'arrêt retient qu'aucune disposition légale ne donne au garant d'achèvement un droit au paiement à son profit du solde du prix, et que si l'alinéa final de l'article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation dispose que les versements effectués par le garant sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers, ce texte n'institue pas un droit du garant à percevoir directement le solde du prix d'achat du bien, mais lui permet seulement de s'adresser au liquidateur de la société cautionnée pour procéder sur les fonds dont il dispose au paiement de la créance du garant sur la liquidation, le solde devant dès lors être versé entre les mains du liquidateur ; Qu'en statuant ainsi, alors que le garant d'achèvement d'une construction vendue en l'état futur d'achèvement prévu par l'article R. 261-21 du code de la construction et de l'habitation, qui achève ou fait achever en les payant les travaux abandonnés par le constructeur défaillant, est seul fondé à exiger des acquéreurs le solde du paiement du prix de vente encore éventuellement dû par ces derniers, le constructeur en procédure collective n'étant titulaire d'aucune créance à ce titre contre l'acquéreur, la cour d'appel, qui a relevé, par motifs propres et adoptés, que les travaux d'achèvement de l'immeuble avaient été exécutés par la filiale du garant, a violé le texte susvisé ; »

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Chambre civile 3

Audience publique du 30 janvier 2003

N° de RG : 01/17610

Le garant peut-il être tenu d'exécuter lui-même les travaux?

« Attendu que, selon l'article R261-21b du Code de la construction et de l'habitation, la garantie d'achèvement prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble ; qu'il s'ensuit que l'objet de la garantie due par le garant d'achèvement est de payer les travaux d'achèvement et non d'achever ou de faire achever lesdits travaux ; que, dès lors, la condamnation à achever ou faire achever les travaux sous astreinte prononcée par le premier juge à l'encontre de la Société X ne reposant sur aucune obligation, légale ou contractuelle, sera infirmée. »

Cour de cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 27 mars 2001

N° de pourvoi : 98-12862

Dans le cadre de la garantie d'achèvement des travaux donnée par un organisme financier, faut-il s'attacher à rechercher si l'entrepreneur dispose des fonds nécessaires à l'achèvement de la construction ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société financière ayant donné sa garantie financière à la SCI, déclarée depuis lors en liquidation judiciaire, pour assurer l'achèvement des travaux de construction d'un immeuble que celle-ci faisait édifier, M. G, artisan peintre, dont une partie des factures est demeurée impayée, a réclamé à l'établissement financier, paiement des sommes lui restant dues ;

Attendu que, pour confirmer le jugement qui avait accueilli la demande de la société financière à payer à M. G la somme ..., l'arrêt retient que l'acte notarié du 6 juillet 1990 portant ouverture du crédit spécial consenti au maître de l'ouvrage, énonce l'obligation pour le prêteur d'avancer ou de payer pour le compte de l'emprunteur les sommes

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

nécessaires à l'achèvement de l'ensemble immobilier et en déduit l'existence d'un rapport juridique autonome créé entre la société financière et M. G dont ce dernier était fondé à se prévaloir ;
Attendu qu'en statuant ainsi, alors que la garantie d'achèvement des travaux donnée par un organisme financier par application de l'article R261-21 du CCH, sous la forme d'une ouverture de crédit, n'est destinée qu'à assurer la protection des acquéreurs, sans rechercher si la SCI disposait des fonds nécessaires à l'achèvement de la construction dans la limite des sommes prévues au contrat de garantie, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

b) Fin des garanties : notion et constat d'achèvement

Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010

Réécriture de l'article de l'article R. 261-24 du Code de la construction. Selon cette disposition, *«la garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2»*.

Décret n°2011-550 du 19 mai 2011

Réécriture de l'article de l'article R. 261-24 du Code de la construction. Selon cette disposition, *«La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant»*.

Ce décret apporte deux innovations :

- Le constat peut ainsi être effectué par «un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art». Toutefois, lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est obligatoirement effectuée par un organisme de contrôle indépendant.
- Le présent décret renvoie, en outre, à l'article R. 261-1 du CCH pour une définition de l'achèvement : l'immeuble doit être considéré achevé «lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet».

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2013

N° du pourvoi : 12-25417

Le garant d'achèvement doit-il payer avant achèvement ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, du 5 avril 2012), que la société civile immobilière a fait construire un ensemble immobilier vendu en état futur d'achèvement ; que le syndicat des copropriétaires, se plaignant de malfaçons, a assigné X, garant d'achèvement, l'assureur dommages-ouvrage et les constructeurs ;
Sur le premier moyen :

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que X fait grief à l'arrêt de déclarer le syndicat des copropriétaires de la résidence subrogé dans les droits de la SCI, de prononcer la réception judiciaire des travaux au 23 janvier 2004, avec réserves constituées par l'ensemble des désordres relevés dans le rapport d'expert du 12 juillet 2005, et de la condamner à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 176 530, 98 euros revalorisée par application de l'indice BT01 tel qu'en vigueur entre le mois de mars 2005 et le jour de l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en matière de vente en l'état futur d'achèvement, l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation conforme de l'immeuble au regard de sa destination ; que s'agissant d'un immeuble à usage d'habitation, celui-ci est réputé achevé dès lors que son habitation est rendue possible en fait et en droit ; qu'en relevant en l'espèce que le risque d'inondation du garage en sous-sol en cas de forte pluie et d'infiltrations dans la fosse d'ascenseur constituaient des malfaçons rendant impossible l'usage normal de l'immeuble, quand ces désordres ne rendaient pas l'immeuble impropre à l'habitation, les juges du fond n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, en violation des articles R. 261-1 et R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que les parties à la vente en l'état futur d'achèvement peuvent décider, même ultérieurement, de préciser les conditions auxquelles l'immeuble sera réputé achevé ; qu'en l'espèce, X, s'appuyant à cet effet sur différentes pièces, faisait valoir que l'architecte maître d'oeuvre, représentant le maître de l'ouvrage à l'égard de l'entrepreneur, avait convenu dès 1998 avec ce dernier de ne plus poser de drain périphérique en sous-sol ; qu'en se bornant à relever, pour répondre à ce moyen, que l'absence de drain à l'origine du risque d'inondation n'avait fait l'objet, aux dires de l'expert, d'aucune décision officielle du maître d'oeuvre ou du maître d'ouvrage délégué, ou encore qu'un devis du 14 février 2005, également retenu par l'expert, ne prévoyait pas de drain, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles R. 261-1 et R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé que l'avis de l'expert sur l'occupation normale de l'immeuble était démenti par l'impossibilité d'utiliser les garages en sous-sol en cas de forte pluie, ce qui rendait l'ouvrage impropre à son utilisation, la cour d'appel, qui a, par ailleurs, constaté, par motifs propres et adoptés, qu'il n'était pas établi que le drain périphérique, prévu au CCTP ainsi que sur les plans d'exécution et réclamé à plusieurs reprises par le coordinateur de sécurité lors de la construction, avait été supprimé par le maître d'oeuvre ou le maître d'ouvrage délégué, a pu en déduire que l'immeuble n'était pas achevé et que le garant était tenu d'assurer le financement des reprises de l'ouvrage ; »

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 septembre 2012

N° de pourvoi : 11-11569

Quelles sont les conséquences d'une déclaration d'achèvement visée par l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation, qui a été refusée et tenue pour nulle et non avenue par l'autorité habilitée pour délivrer le certificat de conformité ?

« Attendu que la garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble ; que cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme, soit de la constatation qui en est faite par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour condamner la Banque X à exécuter la garantie extrinsèque d'achèvement qu'elle avait consentie, l'arrêt retient que la déclaration d'achèvement, ayant été refusée et tenue pour nulle et non avenue par l'autorité habilitée pour délivrer le certificat de conformité, ne pouvait se voir reconnaître aucune valeur ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant l'existence d'une déclaration d'achèvement des travaux et alors que l'engagement de la Banque X cessait à la date du dépôt de cette déclaration, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 14 janvier 2009

N° de pourvoi : 07-20410

A partir de quand l'achèvement des travaux est-il caractérisé ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 10 mai 2007), rendu en matière de référé, que, suivant un acte authentique en date du 30 août 1999, la société EURL GK a vendu en l'état futur de rénovation l'usufruit viager à M. Y... et la nue-propiété à la société civile immobilière Le Cloître (SCI) d'un immeuble situé à Strasbourg ; que la Caisse d'épargne d'Alsace a fourni une garantie d'achèvement conformément aux articles R. 261-21 à R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation ; que le 6 février 2001, la société EURL GK a été placée en liquidation judiciaire ; que la Caisse d'épargne d'Alsace ayant refusé d'exécuter l'engagement d'achèvement, M. Y... et la SCI l'ont assignée en paiement d'une provision ;

Attendu que la Caisse d'épargne d'Alsace fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à M. Y... et à la SCI Le Cloître la somme de 285 258,59 euros.

Ayant relevé qu'aux termes de l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation l'achèvement résultait soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art prévue à l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation et exactement retenu, sans trancher une contestation sérieuse et en procédant à la recherche prétendument omise, que dans ce dernier cas, dont il avait été usé en l'espèce, l'achèvement était défini par l'article R. 261-1 du même code qui dispose que l'achèvement est caractérisé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, la cour d'appel a légalement justifié sa décision. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 novembre 2005

N° de pourvoi : 04-11856

La déclaration d'achèvement des travaux certifiée par l'architecte malgré le fait qu'elle soit fallacieuse, a-t-elle un effet libératoire quant à la mise en jeu de la garantie d'achèvement ?

« Vu l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que la garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, qui résulte de la déclaration certifiée par un homme de l'art prévue à l'article R. 460-1 du Code de l'urbanisme ;

Attendu que pour condamner la banque La H... à payer une somme aux copropriétaires au titre de la garantie d'achèvement, l'arrêt retient que la déclaration d'achèvement des travaux produite n'est pas probante, l'architecte ayant surestimé l'avancement réel du chantier et que cette déclaration purement formelle était fallacieuse et n'avait pas d'effet libératoire quant à la mise en jeu de la garantie d'achèvement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la garantie d'achèvement due par la banque cesse avec la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par l'architecte, la cour d'appel a violé le texte susvisé »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 juillet 2005

N° de pourvoi : 04-12571

Une personne ayant la double qualité de maître de l'ouvrage et de maître d'œuvre peut-elle être compétente pour délivrer la déclaration d'achèvement de travaux, au sens de l'article de R621-24 du CCH ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 24 novembre 2003), que la société civile immobilière Chalet C... (la SCI), depuis lors en liquidation judiciaire, a fait édifier, pour les vendre en l'état futur d'achèvement, un groupe d'immeubles en qualité de maître de l'ouvrage et de maître d'œuvre, une assurance "dommages-ouvrage" étant souscrite auprès de la mutuelle d'assurance L'Auxiliaire, et une garantie d'achèvement auprès de la société X..., en application de l'article R. 261-21 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'ayant constaté des inachèvements et des désordres, le syndicat des copropriétaires des immeubles Chalets C... a assigné le maître de l'ouvrage, les constructeurs, les assureurs et le garant en réparation de son préjudice ; (...)

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la convention liant les parties, établie en application de l'article R. 261-24 du Code de la construction et de l'habitation, présentait un caractère autonome ne relevant pas du droit commun du cautionnement, et permettant aux acquéreurs de bénéficier de la garantie d'achèvement même en l'absence de déclaration de créance au passif du maître de l'ouvrage, relevé à bon droit que la certification de l'achèvement de la construction, émanant d'une personne ayant la double qualité de maître de l'ouvrage et de maître d'oeuvre, n'avait pas été émise par un professionnel indépendant ayant la qualité d'homme de l'art" au sens de la disposition précitée et constaté, par un motif non critiqué, que l'expert avait indiqué que les parties, et notamment la société C..., avaient été dûment convoquées à ses opérations, la cour d'appel a pu en déduire, sans se déterminer par un moyen relevé d'office, et sans violer le principe de la contradiction, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au certificat de conformité, que la société C... était débitrice de la garantie d'achèvement ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi »

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 février 2001

N° de pourvoi : 99-16.538

A partir de quand le garant peut-il se considérer délivré de ses engagements ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 24 mars 1999), qu'en 1998, un promoteur a entrepris l'édification d'une galerie commerciale, la Caisse d'épargne et de prévoyance (la Caisse d'épargne) fournissant une garantie d'achèvement par ouverture de crédit, conformément à l'article L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'un local commercial a été vendu en 1989 en l'état futur d'achèvement à la société civile immobilière (la SCI), qui l'a donné à bail à la société B et compagnie ; que se plaignant de retards dans l'achèvement des travaux, ces deux sociétés ont assigné la Caisse d'épargne en réparation de leur préjudice ; (...)

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI, l'arrêt retient qu'il est établi que la banque a honoré ses engagements et financé l'achèvement des travaux ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher au besoin d'office, si cet achèvement résultait de la déclaration certifiée par un homme de l'art, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 29 mars 2000

N° de pourvoi : 98-19744

L'immeuble affecté d'atteinte à sa destination ou à sa solidité peut-il faire l'objet d'une attestation d'achèvement mettant fin à la garantie d'achèvement ?

« Attendu que M. A... et l'établissement financier font grief à l'arrêt de dire que l'architecte a commis une faute en délivrant une attestation inexacte, alors, selon le moyen, 1° que le stade du hors d'eau est atteint lorsque les éléments principaux de la construction, notamment la couverture, sont réalisés ; qu'il résulte des constatations mêmes de l'arrêt attaqué que M. A... a attesté, le 19 juillet 1991, que les travaux étaient au stade du hors d'eau terminé, la toiture de l'immeuble était construite ; qu'en décidant néanmoins que cette attestation délivrée par l'architecte ne correspondait pas à la réalité, la cour d'appel a violé l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation ; 2° qu'à supposer que la conformité de l'immeuble aux plans du permis de construire ou l'absence d'impropriété à sa destination doivent être pris en compte pour apprécier si l'immeuble est ou non au stade du " hors d'eau ", le fait que la construction ait été achevée sans reprise des travaux de toiture et que l'immeuble soit habité permet d'établir que les travaux de " hors d'eau " avaient été réalisés ; que, pour décider que l'attestation de M. A... d'achèvement des travaux de mise hors d'eau était inexacte, la cour d'appel s'est référée aux non-conformités et malfaçons dénoncées par l'expert, selon lequel, d'une part, le tracé de la charpente n'était pas conforme aux plans établis pour la demande de permis de construire, ce qui pourrait conduire à un refus de conformité par les services municipaux, d'autre part, cette charpente et la toiture n'étaient pas conformes aux règles de l'art et rendraient " à terme " le bâtiment impropre à sa destination ; que cependant, l'expert n'a pas contesté que l'ouvrage avait été achevé sans démolition, notamment de sa toiture, et qu'il était vendu et occupé, ce que M. A... et son assureur avaient rappelé dans leurs conclusions d'appel ; qu'en décidant néanmoins que l'attestation de M. A... d'achèvement des travaux de mise hors d'eau était inexacte, la cour d'appel a violé l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation ; 3° que l'expert judiciaire n'ayant pas contesté que l'ouvrage avait été achevé sans démolition, notamment de sa toiture et qu'il était vendu et occupé, la cour d'appel, en décidant que M. A... ne prouvait pas que le repreneur de l'immeuble n'a pas lui-même fait procéder à des travaux de reprise, a méconnu les termes clairs et précis de ce rapport, violant ainsi l'article 1134 du Code civil ; 4° que l'assurance dommages-ouvrage a pour objet de garantir le paiement des travaux de réparation des dommages survenus avant la réception, donc sans que la garantie décennale des constructeurs soit applicable ; que, dans leurs conclusions d'appel, M. A... et son assureur ont soutenu que le maître d'ouvrage pouvait demander à son assureur de dommages de financer les réparations et qu'en négligeant de le faire, il était responsable du préjudice qu'il invoquait ; qu'en rejetant ce moyen, au motif qu'en l'absence de réception des travaux, la garantie décennale des constructeurs ne pouvait s'appliquer, la cour d'appel a violé l'article L. 242-1 du Code des assurances ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'expert avait conclu à la nécessité de refaire entièrement les travaux de charpente et de couverture, et que les malfaçons ainsi relevées constituaient des vices rendant l'ouvrage impropre à sa destination, la cour d'appel a pu retenir, sans dénaturer le rapport d'expertise, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à d'éventuels travaux de reprise ultérieurs, que la responsabilité de M. A..., qui avait attesté de manière inexacte que les travaux étaient au stade du " hors d'eau terminé ", était engagée vis-à-vis des acquéreurs et des établissements de crédit, l'acquéreur n'étant pas tenu de solliciter la garantie de l'assureur " dommages-ouvrage " préalablement à la mise en cause des locataires d'ouvrage ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 février 2000

N° de pourvoi : 98-18382

Les finitions de détails, les vérifications ou les omissions d'équipements non substantiels font-elles obstacle à la constatation de l'achèvement ?

« Attendu qu'ayant constaté que M. Z..., n'ayant pas donné suite à la proposition de la société B de prendre rendez-vous en vue de la réception de l'appartement, avait pris l'initiative de refuser l'établissement d'un procès-verbal à cette fin, que même pour un immeuble de standing élevé rien ne faisait obstacle à la destination normale de l'ouvrage, à savoir son habitabilité dans des conditions de confort déjà certain, que les points notés faisaient partie des finitions de pur détail, ou concernaient des vérifications ou des omissions d'équipement non substantiels, qui ne rendaient pas l'immeuble impropre à sa destination, et que l'évaluation ultérieure par l'expert des travaux à réaliser établissait le caractère dérisoire des griefs faits par l'acquéreur, d'où il résultait que la société B n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, et retenu, interprétant souverainement les stipulations contractuelles unissant les parties, que l'omission de l'envoi du certificat d'achèvement établi par l'architecte ne portait pas sur une formalité substantielle, la constatation de l'achèvement par une personne qualifiée n'étant pas imposée par la loi en cas de vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel, qui a effectué la recherche prétendument omise, qui n'était pas tenue de procéder à des vérifications au sujet de la détention éventuelle par l'acquéreur des clés de l'appartement, que ses constatations rendaient inopérantes, et devant laquelle il n'était pas soutenu que M. Z... avait effectué la consignation du prix du bien restant dû, a pu retenir que l'acquéreur devait verser au vendeur le solde de ce prix ;

(...)

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; »

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 janvier 2000

N° de pourvoi : 96-20940

La garantie d'achèvement de la banque prenant fin à l'achèvement des travaux, le constructeur est-il encore tenu de la conformité aux prévisions contractuelles suite à l'obtention du certificat de conformité ?

« Attendu que, pour accueillir la demande formée contre la SGBA, l'arrêt retient que cette banque s'est obligée envers les acquéreurs de locaux à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des VRD et que le fait que la Soricag ait obtenu un certificat de conformité de la commune ne dispense pas le constructeur de livrer un ouvrage conforme aux prévisions contractuelles »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Audience publique du 16 novembre 2000

N° de RG : 97/12729

Quelles sont les conditions pour déclarer l'immeuble achevé ?

« [...] Attendu qu'aux termes de l'Article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des immeubles conformément à sa destination ; Que ne sont pas pris en considération, les défauts de conformité non substantiels et les malfaçons qui ne rendent pas l'ouvrage ou les éléments impropres à leur utilisation ;

Attendu qu'il est admis que l'immeuble est achevé lorsqu'il est habitable conformément à sa destination contractuelle ;

Attendu que l'achèvement de l'immeuble ne doit pas être confondu avec la livraison ou parachèvement qui implique que l'immeuble soit entièrement terminé ;

Attendu, enfin, que la notion d'achèvement et celle de livraison sont distinctes de celle de réception des travaux définie par l'Article 1792-6 du Code Civil ; Qu'en effet l'achèvement et la livraison interviennent dans les rapports entre vendeur et acquéreur, la réception des travaux intervient dans les rapports vendeur et constructeur sans que l'acheteur y prenne part ;

Attendu que si l'achèvement a, notamment pour effet de marquer l'expiration de la garantie bancaire d'achèvement en revanche, elle n'a aucune incidence sur la solution des litiges nés à l'occasion de la livraison de l'immeuble, de sa conformité ou de ses malfaçons ;

Attendu que le premier juge a fait une exacte appréciation des éléments de la cause ainsi que des règles juridiques qui lui sont applicables, que la Cour adopte les motifs de sa décision qui, après avoir énuméré les malfaçons et les non conformités, a constaté que les ouvrages exécutés et les éléments d'équipement installés n'étaient pas affectés de non conformités avec les prévisions du contrat ayant un caractère substantiel ni de malfaçons qui les rendaient impropres à leur utilisation, qu'il s'agisse du chauffage collectif à la place du chauffage individuel alors que la notice descriptive prévoyait la possibilité du recours au chauffage collectif, de l'équipement domotique de l'appartement de six pièces, des ventilations primaires des eaux usées de la ventilation mécanique réalisée dans des appartements non prévue à l'origine, de l'ascenseur d'une capacité plus grande, de la clôture des jardins privatifs, de la suppression d'une "courette" anglaise, de l'absence de vide ordure, de l'absence de ventilation dans la cave R1, de l'absence de "goutte d'eau" aux fenêtres ».

Cour d'appel de Montpellier

Audience publique du 9 novembre 2000

N° de RG : 96-01036

Un immeuble présentant des défauts de conformité peut-il être réputé achevé ?

« En application de l'article R.261-1 du CCH, l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, étant précisé que, pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus impropres à leur utilisation. De façon exacte, l'expert a relevé que certains ouvrages du bâtiment restaient à effectuer pour assurer la destination

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

des lieux (alimentation en eau potable, branchement téléphonique n'ayant qu'un caractère provisoire, antenne collective, aménagement des placards techniques, boîtes aux lettres, etc.).

Au surplus, la simple déclaration d'achèvement des travaux effectués par la SARL X... ou la réception des travaux ne valent pas constatation de l'achèvement au sens du CCH et la cessation de la garantie d'achèvement.

Il apparaît donc que l'immeuble n'est pas achevé et qu'en conséquence, la garantie financière d'achèvement des travaux consentie l'assureur est due dans son principe ».

c) Recours du garant

Loi n° 2010-737 du 1^{ER} juillet 2010

Insère l'article L 313-22-1 dans le Code monétaire et financier. Selon cette disposition, "*Les établissements de crédit ayant fourni un cautionnement, un aval ou une garantie, que ces derniers soient d'origine légale, réglementaire ou conventionnelle, disposent de plein droit et dans tous les cas d'un recours contre le client donneur d'ordre de l'engagement, ses coobligés et les personnes qui se sont portées caution et, pour les paiements effectués au titre de leur engagement, de la subrogation dans les droits du créancier prévue au 3° de l'article 1251 du code civil*" .

Le garant dispose donc d'un recours contre le vendeur d'immeuble à construire. Cette solution s'applique également et surtout en matière de garantie de livraison dans le contrat de construction de maison individuelle. Cette loi est applicable immédiatement aux contrats conclus après le 01/05/2011. Cependant, la Cour de Cassation a qualifiée cette loi d'interprétative, la rendant applicable aux contrats en cours (Cass. 3e Civ., 12 sept. 2012; Cass. 3e civ., 19 mars 2013) .

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 mars 2013

N° du pourvoi : 11-27851

L'établissement de crédit ayant fourni une garantie de livraison sous caution solidaire dispose-t-il d'un recours contre le client donneur d'ordre ?

« Vu L. 313-22-1 du code monétaire et financier, ensemble l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que les établissement de crédit ayant fourni un cautionnement, un aval ou une garantie, que ces derniers soient d'origine légale, réglementaire ou conventionnelle, disposent de plein droit et dans tous les cas d'un recours contre le client donneur d'ordre de l'engagement, ses coobligés et les personnes qui se sont portées caution et, pour les paiements effectués au titre de leur engagement, de la subrogation dans les droits du créancier prévue au 3° de l'article 1251 du code civil ;

Attendu que pour débouter la société C. de sa demande en paiement dirigée contre M. X..., caution solidaire de la société Al construction à laquelle elle avait fourni la garantie de livraison prévue par l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêt retient que les dispositions de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 n'étaient pas applicables à la convention de garantie conclue le 15 juillet 1993 au profit de la société Al construction et que la

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

société C était tenue dans ses rapports avec cette société de la charge définitive de la dette qu'elle avait acquittée et ne disposait pas à l'encontre de sa caution du recours subrogatoire de l'article 1251 3° du code civil ;
Qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 313-22-1 du code monétaire et financier a été introduit par l'article 26 de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010, qui a un caractère interprétatif, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;
PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE. »

Cour d'appel de Toulouse
Audience publique du 21 mai 2001
N° de RG : 2001-03036

Quelle est la nature de la garantie d'achèvement extrinsèque due par la banque ?

« Attendu que la garantie d'achèvement extrinsèque que doit fournir le promoteur vendeur en état futur d'achèvement d'un immeuble en vertu des articles L 261-11, R 261-17 et R 261-21 du code de la construction et de l'habitation oblige la banque qui la donne envers l'acquéreur solidairement avec le vendeur à assurer l'achèvement de l'immeuble, fait naître à la charge de cet établissement, quelles que soient les modalités choisies, une obligation indépendante de celle du débiteur défaillant et constitue une garantie autonome qui ne disparaît pas du fait de la liquidation judiciaire du vendeur en état futur d'achèvement et de l'absence de déclaration de créance du bénéficiaire ; »

2) Garanties intrinsèques

Loi n°2013-569 du 1^{er} juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction

Ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

Article 1

Après l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 261-10-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 261-10-1. — Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.
»

Article 2

Le cinquième alinéa de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L. 261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Article 3

La présente ordonnance s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015.

Article 4

Le Premier ministre et la ministre de l'égalité des territoires et du logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Cette ordonnance supprime la garantie intrinsèque en matière de vente en l'état futur d'achèvement.

Projet de loi n°1626 du 11 décembre 2013 ratifiant plusieurs ordonnances, dont l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 30 mai 2013

N° du pourvoi : 12-23592

Peut-on engager la responsabilité du notaire fondée sur une instrumentalisation irrégulière des pièces annexées au contrat ?

« Vu l'article 1382 du code civil ;

(...)

Attendu que pour rejeter la demande indemnitaire, après avoir jugé que le manquement commis par le notaire à l'occasion de l'instrumentation irrégulière des actes dressés en novembre 2004 n'avait pas occasionné de dommage, l'arrêt retient que la responsabilité notariale ne pouvait pas non plus être retenue du fait de l'inexactitude de l'attestation de mise hors d'eau délivrée par l'architecte, la société 2AD Ingénierie, dès lors que l'officier public, qui n'était pas tenu de contrôler sur place l'état d'avancement du chantier, n'avait ni la charge ni les moyens d'en vérifier l'exactitude ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si, au vu des pièces annexées aux actes instrumentés et, en particulier, de l'attestation de mise hors d'eau datée du 16 juin 2003 et d'une déclaration de travaux comprenant la réfection complète de la toiture, qui faisait état d'une ouverture de chantier au 28 août 2003, cette discordance de dates, qu'une simple vérification documentaire pouvait mettre en évidence, n'était pas de nature à éveiller des soupçons quant à l'exactitude des renseignements fournis relativement à l'état d'avancement des travaux auquel étaient subordonnés le bénéfice de la garantie intrinsèque d'achèvement et le paiement de la première tranche du prix, soupçons dont le notaire aurait, alors, dû alerter les parties, la cour d'appel a privé sa décision de base légale

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

CASSE ET ANNULE. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 juin 2004

N° de pourvoi : 99-19996

Les garanties intrinsèques d'achèvement prévues pour les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement sont-elles, dans leur ensemble, applicables aux maisons individuelles construites dans le cadre d'un programme immobilier?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juin 1999), que les époux X..., qui avaient réalisé sur un terrain leur appartenant, un programme immobilier constitué par plusieurs maisons d'habitation, ont vendu, en l'état futur d'achèvement, l'une de celles-ci à M. Y..., selon acte authentique du 31 mai 1994 reçu par M. Z..., notaire ; que compte tenu de l'avancement des travaux à cette date, 55 % du prix total était dû par les acquéreurs, soit la somme de 343 750 francs ; que le chantier ayant été abandonné, il s'est révélé que la construction, inachevée, était mal implantée, qu'elle était affectée de divers désordres et que l'acquéreur avait, en outre, payé la somme de 411 002 francs, supérieure à celle qu'exigeait l'avancement des travaux ; que M. Y... a assigné les époux X... aux fins de résolution de la vente, ainsi que le notaire et l'auteur de l'attestation d'avancement des travaux, la société Contrôle et Prévention (CEP), aux droits de laquelle vient le Bureau V... ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Z... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer une somme à M. Y... à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1 / que la garantie d'achèvement prévue à l'article R. 261-18 du Code de l'urbanisme et de la construction s'applique aux opérations portant sur la vente de maisons individuelles ; qu'en affirmant que de telles opérations relevaient exclusivement de la garantie prévue à l'article R. 261-19 du même Code, la cour d'appel a violé cette disposition par fausse interprétation, ensemble l'article R. 261-18 par refus d'application ;

2 / que le compte rendu de travaux annexé à l'acte de vente, établi par la société Contrôle et prévention précise que le pavillon B' situé rue C. Adenauer porte la mention "100 %" en face des intitulés "semelles de fondation", "maçonneries et voiles du sous-sol", ainsi que "plancher haut du sous-sol" ; qu'en affirmant que par un tel document la société Contrôle et prévention ne pouvait avoir certifié l'achèvement des fondations, la cour d'appel l'a dénaturé en violation de l'article 1134 du Code civil ;

3 / que la certification visée par l'article R. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation n'est soumise à aucune condition de forme dont la violation serait sanctionnée par la nullité ; qu'en affirmant qu'un document signé d'un ingénieur et d'un chef de service et intitulé "compte rendu de visite état d'avancement des travaux" qui portait la mention "100 %" en face des intitulés "semelles de fondations", "maçonneries et voiles du sous-sol", ne pouvait valoir certificat d'achèvement des fondations, la cour d'appel a violé l'article R. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation ;

4 / que l'immeuble acquis par M. Y... était clairement désigné dans le compte rendu de visite par la lettre "B", ainsi que par l'adresse à laquelle il était situé - le 17 de la rue C. Adenauer ; qu'en affirmant néanmoins qu'il existait un défaut de concordance entre la désignation figurant dans ce compte rendu et l'acte de vente bien que ce dernier ait fait référence à un pavillon "B" situé à cette même adresse et permettait ainsi d'établir l'identité de l'immeuble mentionné dans les deux actes en dépit de l'adjonction dans le premier d'une "prime", la cour d'appel a dénaturé tant l'acte de vente que le compte rendu de visite et violé l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que les dispositions de l'article R. 261-19 du code de la construction et de l'habitation étaient seules applicables à la vente consentie, le bien étant constitué d'une maison individuelle ne comprenant qu'une seule unité d'habitation ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la mission donnée au CEP n'était pas précisée, et que, le document qu'il avait émis étant intitulé "compte rendu de visite état d'avancement des travaux", rien ne permettait de dire que par

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

ces termes la société de contrôle avait entendu certifier l'achèvement des fondations, la cour d'appel a pu retenir, sans dénaturation, que ce document ne contenait pas la certification exigée par l'article R. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation et, par ces seuls motifs, en déduire que le notaire avait commis des fautes ayant causé un préjudice à M. Y... ;

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

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour condamner M. Z... à payer à M. Y... une somme de 470 000 francs comprenant pour partie une fraction du prix de vente devant faire l'objet d'une restitution en conséquence de l'annulation dont la cession a fait l'objet, l'arrêt retient qu'il était établi que, dès lors que l'achèvement des fondations n'était pas certifié, M. Y... n'aurait versé, sans la faute du notaire, que la somme de 31 250 francs lors de la signature du contrat de réservation, mais non point la somme totale de 406 460 francs qu'il établit avoir payé aux époux X..., qu'il n'aurait donc pas été privé des deniers par lui réglés et n'aurait pas davantage été contraint d'emprunter la somme de 178 000 francs, ce qui l'a obligé à exposer vainement divers frais financiers et que dès lors, au regard de ces préjudices, des frais de l'acte fautivement reçu par M. Z... et des soucis et tracasseries du présent litige, le dommage subi par M. Y... résultant directement des fautes du notaire peut être évalué toutes causes confondues à la somme de 470 000 francs ;

Qu'en condamnant ainsi le notaire au paiement d'une somme comprenant une fraction d'un prix versé en exécution d'une vente dont la résolution a été prononcée, sans que soit établie l'impossibilité d'en obtenir la restitution du vendeur et l'existence de la certitude du préjudice, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, ... »

Cour d'appel de Rennes

Audience publique du 24 juin 2004

N° de RG : 02-06039

Dans le cadre de la rénovation d'un existant, quand les fondations sont-elles achevées au sens de l'article R261-18 du CCH ?

« Le point de départ du délai de 6 mois prévu par le dernier alinéa de l'article R261-18 du Code de la Construction peut être, dans le cas de la rénovation d'un existant dont les fondations sont de fait achevées, la date d'ouverture du chantier si celle-ci n'est pas retardée inconsiderablement.

Ce ne peut en aucun cas être la date de la réservation d'un appartement et d'ailleurs en l'espèce, la première réservation (M...) étant datée du 16 août 1997, la garantie aurait été exigible au 16 février 1998, soit 7 mois avant la réservation Y...

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu, tout comme le notaire rédacteur du projet d'acte, considérant que c'était à cette date que la SCCV avait possession effective des lieux donc possibilité d'engager les travaux, la date de l'acte authentique de vente par la Fédération des O..., soit le 18 janvier 1999.

Il était donc logique que la condition suspensive prévue dans l'intérêt des acquéreurs indique que la SCCV devait justifier de cette garantie intrinsèque dans le délai de six mois, soit avant le 18 juillet 1999 ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 16 mai 2001

N° de pourvoi : 98-15768

Les acquéreurs en l'état futur d'achèvement, dont les actes de vente prévoyaient une garantie intrinsèque, peuvent-ils se prévaloir de l'engagement de l'établissement financier pris à l'égard de la société de construction-vente et éventuellement des intervenants à la construction?

« Attendu que pour rejeter les demandes formées par le liquidateur de la SCI et les acquéreurs d'appartements contre l'établissement financier, l'arrêt retient que l'article R261-17 du CCH prévoit deux types de garantie, la garantie dite intrinsèque régie par cet article, et la garantie extrinsèque régie par les articles R261-21 de ce code, que l'examen des actes de vente montre que les parties avaient entendu recourir à la garantie intrinsèque, que l'incapacité de la SCI à faire face à ses échéances avait fait perdre tout intérêt à l'opération de soutien, et qu'on ne voyait pas sur quel fondement le liquidateur pouvait exiger de la société X l'achèvement d'un programme que la SCI n'avait pu mener à bien; »

« Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions faisant valoir que la garantie de versement des sommes nécessaires au financement des travaux d'achèvement de l'immeuble, souscrite par la SCI auprès de la société X., pouvait être considérée comme « sui generis », les articles R261-21 et suivants du CCH n'étant pas visés, que la qualification de l'acte au regard des dispositions de ce code était sans intérêt, et que l'engagement demeurerait valable et devait être exécuté [...] ».

B) La responsabilité du rédacteur de l'acte

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 20 mars 2013

N° de pourvoi : 12-24750

Quelles sont les conditions d'information propres au notaire face à la mise en œuvre d'une garantie intrinsèque dans le contrat de VEFA ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 15 mars 2012), que par acte du 5 novembre 2004, reçu par M. Z..., notaire associé de la société civile professionnelle (SCP) Z...et A..., aux droits de laquelle vient la SCP B..., assurée par la société MMA IARD, les époux X...ont acquis, en l'état futur d'achèvement avec garantie intrinsèque, les lots n° 1, 20 et 23 dans un immeuble en copropriété réalisé par la société civile immobilière LV, que la construction de l'immeuble n'ayant pas été achevée, et reprochant au notaire un manquement à son obligation de conseil, ils ont recherché la responsabilité de celui-ci et sollicité la réparation de leur préjudice ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que les époux X...font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes formées contre la SCP B...et M. A..., ainsi que contre la société MMA IARD assurances mutuelles ;

Mais attendu, qu'après avoir exactement énoncé que la garantie intrinsèque est une option ouverte par la loi au vendeur, que si elle ne présente pas la même sûreté que la garantie extrinsèque, elle n'en est pas moins licite, la cour d'appel, qui a constaté que toutes les conditions d'application avaient été réunies et que rien ne pouvait laisser supposer que la garantie fournie, qui existait bien, ne pourrait être utilement mise en œuvre, a, par ces motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ; »

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 février 2013

N° du pourvoi : 11-22183

Peut-on engager la responsabilité du notaire fondée sur l'irrégularité d'attestations d'achèvement des travaux annexées à l'acte notarié ?

« Attendu, d'une part, qu'ayant constaté que l'acte notarié du 29 juillet 2005 contenait en annexe une attestation en date du 16 juin 2003 aux termes de laquelle " l'ensemble des bâtiments ci-dessus référencés et faisant l'objet d'une opération de réhabilitation lourde pour laquelle le permis de construire n°... a été obtenu le 25 octobre 2001, est hors d'eau " et ayant relevé que les constatations de l'huissier de justice et le reportage photographique joint au constat attestaient que près de trois ans après l'acte de vente le bâtiment G n'était nullement " hors d'eau ", la cour d'appel a pu en déduire que l'attestation de l'architecte, de pure complaisance, avait permis à la société B. de percevoir indûment 70 % du prix et a souverainement évalué le montant du préjudice des époux Y... de ce chef ;

Attendu d'autre part, qu'ayant relevé que l'architecte avait certifié le 24 juin 2005 que " la mise en plâtre est achevée à ce jour pour ce qui concerne les bâtiments H et G en totalité... ", et qu'un rapport technique du 10 août 2009 établissait que les plâtres étaient inachevés au rez-de-chaussée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu en déduire que la société A Ingénierie avait commis une faute et que les époux Y... avaient versé indûment la somme de 12 104 euros ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; »

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 17 Janvier 2008

N° de pourvoi : 05-13.906

L'acte authentique doit il reprendre les termes du contrat de réservation ?

« Attendu que, pour débouter la SCP Roza et les époux Y... de leur action dirigée contre M. Z..., l'arrêt retient que le devoir de conseil du notaire ne s'étend pas aux éléments de fait et de droit et à leurs conséquences parfaitement connus du client acquéreur, en l'espèce les dix SCI, valablement représentées par leur gérant, lesquelles renonçaient

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

à la condition suspensive du recours à un prêt à hauteur de 70 %, tel qu'il avait été initialement convenu dans le contrat de réservation, et que les anomalies de ce dernier contrat ne pouvaient entraîner la responsabilité du notaire dès lors que leur effet avait cessé par la signature des ventes ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans avoir recherché, comme elle y était invitée, si M. Z..., informé au jour de la signature des actes authentiques tant des règlements effectués par la SCP Roza que de l'impossibilité pour les SCI de faire face à leurs engagements, n'avait pas mis en péril les droits de la SCP en conférant l'authenticité à des actes de vente supprimant la condition suspensive de l'octroi du prêt prévue au contrat de réservation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;
avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ; »

Cour d'appel de Toulouse

Audience publique du 11 décembre 2006

N° de RG : 06-00007

La responsabilité professionnelle du notaire peut-elle être engagée par le promoteur professionnel sur le fondement d'un défaut d'information relatif aux risques inhérents à l'opération de construction ?

« Attendu qu'il n'appartient pas au notaire d'informer le promoteur professionnel des risques inhérents à l'opération de construction elle-même et particulièrement, comme en l'espèce, sur l'utilisation pour débiter la construction d'un permis de construire dont la demande de suspension a été rejetée mais qui fait toujours l'objet d'un recours non évacué par la juridiction administrative saisie, dès lors que le promoteur professionnel comme l'est la SCI X... au surplus dirigée par un architecte, qui, même s'il n'est pas juriste, ne peut prétendre ignorer les règles d'urbanisme qu'il est censé appliquer, ne peut pas plus ignorer les risques financiers ou de commercialisation qui résultent de l'existence d'un recours »

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 28 septembre 2004

N° de pourvoi : 01-01081

La responsabilité délictuelle du notaire peut-elle être engagée pour défaut d'information à l'égard des acquéreurs ?

Au visa de l'article 1382 du Code civil, la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de Caen, en estimant que
« Attendu qu'en statuant ainsi aux motifs que le notaire aurait dû attirer l'attention de la société Y... sur le défaut de financement de l'opération bien que le notaire fût étranger aux contrats conclus entre l'entreprise et le promoteur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel de Versailles

Audience publique du 22 janvier 2004

N° de RG : 02-06091

Dans quelle mesure le notaire peut-il engager sa responsabilité en cas d'informations contradictoires relatives aux hypothèques grevant le bien objet de la vente ?

« Considérant que l'examen de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement passé entre la SCI S... et les consorts G ... le octobre 1992 permet de constater qu'en page 8 de l'acte le vendeur déclare que le bien est « franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie ; - Qu'il est ensuite rappelé, en page 10,11,12, certaines conditions du premier prêt ayant servi à financer la construction, en date du 6 juillet 1990, portant stipulations en faveur des acquéreurs en cas de vente par fractions de l'immeuble, au regard des droits hypothécaires de la société financière, et plus particulièrement l'engagement par la banque de donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus dès que le prix correspondant au lot aura été intégralement payé ; - [...] Que l'acte contient par conséquent des informations imprécises et contradictoires, et à tout le moins ne fait aucune mention de l'inscription litigieuse, dont le notaire, avait lui même sollicité l'inscription[...] ; - Que le notaire, rédacteur de l'acte, est tenu d'une obligation de conseil, et doit fournir aux contractants des informations claires et précises sur les engagements qu'ils prennent : qu'il doit notamment vérifier les déclaration du vendeur, étant précisé qu'en l'espèce, il avait une connaissance personnelle de de leur inexactitude puisqu'il avait lui même requis l'inscription ; - Que ce manquement constitue incontestablement une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle, dont il doit réparation aux consorts G .. ».

Cour de cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 9 avril 2002

N° de pourvoi : 99-11066

Quelle est l'étendue du devoir de conseil du notaire en matière de VEFA ?

« Mais attendu que l'arrêt relève qu'en vertu du devoir d'information et de conseil auquel il était tenu, il appartenait au notaire d'attirer l'attention des acquéreurs sur la portée et le danger des inscriptions hypothécaires prises sur l'immeuble au profit de la société S. ainsi que sur l'obligation qui leur était faite de se libérer du solde du prix selon les modalités prévues à peine de paiement non libératoire ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, la Cour d'appel, qui a fait ressortir que la mise en garde des clients contre les risques qu'ils couraient en ne payant pas entre les mains de la Socralog, ne résultait pas nécessairement de la simple lecture des clauses de la convention, a pu statuer comme elle a fait ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches. ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel de Colmar

Audience publique du 21 février 2002

N° de RG : 97-03685

Quelle est la nature de l'obligation de conseil et d'information des notaires dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ?

« Attendu qu'il apparaît en effet que les notaires ont manqué à leur obligation d'information et de conseil prudent à l'égard des consorts A..., et n'ont pas assuré la sécurité juridique de l'acte qu'ils leur ont conseillé pour atteindre leur objectif ; que ces manquements ont causé aux consorts A... l'intégralité du préjudice subi par eux; que la question de savoir si les consorts A... auraient conclu la vente s'ils avaient été exactement informés de l'état d'avancement des travaux, ne peut conduire qu'à des réponses de nature divinatoires ou à des affirmations sans possibilité de preuve et donc sans efficacité ; que cette question n'est donc pas pertinente, seul comptant de fait qu'ils ont conclu la vente dans les termes pernicieux proposés par les notaires ».

Sous-section 2 : Les effets du contrat

§1. Les obligations des parties

A) Obligations du vendeur

1) Obligation d'édifier

a) Obligation d'édifier un immeuble conforme aux termes du contrat

Cour de Cassation

Chambre civile 3,

Audience publique du 3 avril 2013

N° du pourvoi : 11-27053

Quelle est l'étendue de l'obligation de délivrance conforme à la charge du promoteur ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 mai 2011), que la société civile immobilière (la SCI) a fait construire et a vendu un immeuble dénommé " Résidence Wagram " composé de logements et d'un local commercial en rez-de-chaussée ; que le permis de construire délivré le 12 juin 1989 a été modifié le 8 avril 1993 postérieurement à la publication du règlement de copropriété le 27 septembre 1990 ; que la déclaration d'achèvement des travaux est parvenue en mairie le 30 juin 1995 ; que, se plaignant de diverses malfaçons, non-finitions et défauts de conformité résultant de l'absence de local à vélo en rez-de-chaussée, de couloir d'accès au jardin paysager et de local à ordures, le syndicat des copropriétaires de la résidence Wagram a assigné en indemnisation le promoteur vendeur, aux droits duquel vient la société Sun Riviéra hôtel ;

(...)

Qu'en statuant ainsi après avoir relevé qu'en raison des nombreuses modifications apportées, le jardin était inaccessible aux nombreuses personnes âgées voire aux personnes à mobilité réduite qui vivent dans l'immeuble, la cour d'appel, qui s'est référée aux seules dispositions du règlement de copropriété, sans examiner les autres

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

documents ayant valeur contractuelle et notamment la notice descriptive de la résidence, dont se prévalait le syndicat des copropriétaires invoquant un manquement du promoteur à son obligation de délivrance conforme, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi principal et du pourvoi incident qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission des pourvois ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, [...] »

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 janvier 2012

N° de pourvoi : 10-22924

Quel est le point de départ du délai d'un an quant à la vérification de la superficie de l'immeuble vendu ne pouvant être opérée qu'à cette date ?

« Mais attendu qu'ayant, à bon droit, retenu que l'article 1622 du code civil relatif à l'action en diminution de prix était applicable à la vente en l'état futur d'achèvement et que le point de départ du délai préfix d'un an était la date de la livraison du bien, la vérification de la superficie de l'immeuble vendu ne pouvant être opérée qu'à cette date, et ayant constaté que la livraison de l'immeuble était intervenue le 1er août 2005, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite de la référence erronée à l'article 46 de la loi n 65-557 du 10 juillet 1965, que l'action en réduction du prix introduite par les époux X... le 27 juillet 2006 par l'assignation de la SCI était recevable ; »

Cour d'appel de Paris

Chambre 2, Section A

Audience publique du 16 Janvier 2008

N° de RG : 06/17313

Le défaut de contenance peut-il fonder une action en indemnisation au titre du manque à gagner en cas de revente de l'appartement ?

« Considérant que les parties ne font que réitérer devant la cour l'argumentation développée en première instance, sans moyens nouveaux ni justification complémentaire utile, à laquelle le premier juge a répondu par des motifs exacts et pertinents que la cour adopte ;

Qu'en effet, alors que ni l'acte authentique ni les plans annexés à l'acte ne font mention de la surface du bien vendu, il est constant que la vente avait été précédée de la signature d'un contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement précisant la surface de l'appartement vendu, que des plans portant cette même surface avaient été remis à Monsieur Benoît T. V. TONG et qu'aucune modification de la surface ne lui a été notifiée par la venderesse ; que la SCI ne peut utilement se prévaloir d'une novation, qui ne se présume pas et ne résulte pas de l'acte ; qu'ainsi la vente a bien été faite avec indication de la contenance et Monsieur Benoît T. V. TONG est fondé à se prévaloir de l'article 1617 du code civil ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Que la SCI ne peut utilement réfuter la valeur probante du certificat de mesurage produit par Monsieur Benoît T. V. TONG au motif qu'il ne prendrait pas en compte la surface de l'entrée alors que le géomètre expert atteste que le poste séjour + coin cuisine égal à 21,60 m² comprend l'entrée figurant au plan, qu'elle ne produit pas d'élément contraire ni ne sollicite de mesure d'instruction ;

Considérant que le premier juge a fait une juste appréciation du trouble de jouissance résultant pour Monsieur Benoît T. V. TONG du manquement de la SCI à son obligation de délivrance et tenant au défaut d'habitabilité de l'appartement au regard des prévisions contractuelles ;

Que Monsieur Benoît T. V. TONG qui bénéficie de la réduction du prix d'acquisition du bien à proportion de la surface manquante, ne saurait prétendre en outre à indemnisation au titre d'un manque à gagner en cas de revente de l'appartement ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 novembre 2006

N° de pourvoi : 05-16948

La réduction du prix constitue-t-elle un préjudice dont le vendeur peut demander réparation au professionnel ayant procédé au mesurage ?

« Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution de partie du prix à laquelle un contractant est condamné ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable permettant une action en garantie, la cour d'appel a violé les textes susvisés » .

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 juin 2006

N° de pourvoi : 05-15.464

L'art. 1622 du Code civil relatif à l'action en diminution de prix est-il applicable aux VEFA ? Dans l'affirmative, quel est le point de départ du délai ?

« Attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que le délai préfix d'un an de l'article 1622 du code civil relatif à l'action en diminution de prix intentée par les époux X... était applicable aux ventes en l'état futur d'achèvement, le point de départ de ce délai étant alors la date de la livraison du bien, et relevé que la société Y... n'avait pas établi le procès-verbal de livraison et ne pouvait justifier de la lettre de convocation, pièces prévues par l'acte de vente du 16 novembre 1999, que le document reçu par les acquéreurs le 6 février 2001 n'était qu'un appel de fonds et non la preuve du règlement de la somme en cause, et que les époux X... produisaient une facture relative à un nouveau contrat d'abonnement à l'électricité à compter du 22 mars 2001, la cour d'appel, qui n'a pas subordonné la mise à disposition des locaux au règlement du solde du prix, a souverainement retenu, sans dénaturation et sans être tenue de répondre à des conclusions relatives aux vices apparents pouvant affecter le bien, non visés par la demande, que la livraison de l'appartement était intervenue le 22 mars 2001, ce qui rendait l'action intentée le 15 février 2002 recevable au regard de l'article 1622 du code civil ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Précision : Conformément à sa décision du 24 mars 1999 concernant le secteur libre (Cass. 3e Civ, 24 mars 1999, n°97-18547), la Cour applique, dans le secteur protégé, les textes du droit commun à la vente d'immeuble à construire dans les arrêts du 20 juin 2006 et du 8 novembre 2006. Cependant, elle précise le point de départ du délai. En effet, elle estime que dans la vente d'immeuble à construire, le délai d'un an doit courir à partir de la livraison de l'immeuble. Cette jurisprudence a été confirmée dans la jurisprudence ultérieure (Cass, 3e Civ, 11 janv. 2012, n°10-22924; Cass. 3e Civ, 8 oct. 2013, n°12-23275).

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 avril 2006

N° de pourvoi : 05-10500

Le vendeur d'immeuble à construire est-il tenu de délivrer à l'acquéreur le certificat de conformité?

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le vendeur d'immeuble à construire était tenu de délivrer la chose et ses accessoires, au nombre desquels figurait le certificat de conformité et devait respecter les prescriptions des autorisations administratives, notamment au titre du permis de construire, et relevé que le système de désenfumage des paliers reposait sur une extraction mécanique avec déclenchement par fusibles à 45 degrés, non conforme aux prescriptions du permis de construire, que, depuis le 18 novembre 1975, la Préfecture de police de Paris subordonnait la délivrance du certificat de conformité au remplacement du système existant par une extraction mécanique équipée d'un détecteur de fumée, plus protectrice pour les occupants et les secours avec possibilité de l'intervention d'un arrêté interdisant l'occupation de la partie destinée à l'habitation, la cour d'appel, abstraction faite du motif inopérant tiré de l'état d'entretien du système par le syndicat des copropriétaires, en a déduit, à bon droit, que la société civile immobilière X... devait assurer la mise en place d'un procédé de désenfumage des paliers par détection de fumée conformément aux prescriptions de la Préfecture de police ».

Cour d'appel de Pau

Audience publique du 27 novembre 2006

N° de RG : 05-02511

L'acquéreur peut-il intenter une action en diminution de prix sur le fondement de l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement de lots déjà constitués en copropriété?

« Que l'application de ce texte (art.46 L10juill1965) ne saurait en effet être écartée dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement de lots déjà constitués en copropriété et que la clause contractuelle aux termes de laquelle l'acquéreur s'est interdit toute réclamation pour une différence de superficie de moins de 5 %, ou un vingtième, ne

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

peut faire échec à son droit d'obtenir une réduction du prix proportionnelle à la totalité de la moindre mesure si celle-ci excède 5 % ».

Cour d'appel de Versailles

Audience publique du 24 novembre 2006

N° de RG : 05-05159

La loi Carrez du 18 décembre 1996 peut-elle s'appliquer aux lots de copropriété issus de la vente d'immeubles à construire?

« Considérant que les lots de copropriété situés dans des immeubles à construire sont en principe exclus du champ d'application de la loi C., dès lors que les contrats préliminaires aux ventes d'immeubles à construire, ne constituent pas une promesse de vente au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'ils ont été qualifiés de 'contrat sui generis, essentiellement synallagmatique' par la Cour de Cassation ;

Qu'en l'espèce, le notaire rédacteur a soumis contractuellement les biens objet de la vente, à la loi C., en annexant au lieu et place du certificat de mesurage loi C., un tableau de surface habitable et utile établi par M. d. dans le cadre du dossier de la vente à construire, soumis aux règles et aux normes d'urbanisme sur la superficie. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 juin 2004

N° de pourvoi : 02-19739

Les documents publicitaires diffusés auprès des acquéreurs créent-ils des obligations de nature contractuelle à la charge du vendeur d'immeuble ?

« Sur le premier moyen du pourvoi n° U 02-20.288, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que le document publicitaire édité et diffusé au nom de la SCI Domaine de H... insistait sur les différences de cet immeuble luxueux, précisant que "tous hors normes habituelles, les appartements avaient été pensés pour procurer le plaisir de vivre dans des conditions uniques de confort" et "de bien d'autres raffinements", notamment, "sur le plan de l'isolation phonique", et qu'il en résultait que la prestation phonique ne devait pas seulement respecter la réglementation prévue par l'arrêté du 14 juin 1969 mais être de bien meilleure qualité, la cour d'appel, qui a retenu que ce document avait été remis aux acheteurs et qu'il avait déterminé leur engagement, a pu en déduire qu'il avait valeur contractuelle et obligeait la SCI ;

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

Cour d'appel de Toulouse

Audience publique du 22 avril 2002

N° de RG : 2001/02849

Quelles sont les modalités d'action en réparation des non conformités contractuelles relatives à la superficie des lots vendus ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Attendu que le contrat fait la loi des parties qui peuvent prévoir les modalités d'action en réparation des défauts de conformité pourvu que celles-ci ne se heurtent à aucune disposition d'ordre public ; Attendu que les règles légales relatives au contrat de vente en état futur d'achèvement ne prévoient, même dans le secteur dit protégé, aucune règle particulière s'imposant aux parties concernant le délai pour agir en réparation des non conformités contractuelles relatives à la superficie des lots vendus ; Attendu que le non-respect du délai contractuellement fixé pour agir en réparation des non conformités contractuelles, qui n'est en l'espèce que la reproduction du délai fixé par l'article 1622 du code civil adapté à la vente en état futur d'achèvement dans laquelle le transfert de propriété ne correspond pas à la mise en jouissance de l'immeuble achevé qui seule peut permettre l'appréciation d'éventuelles non conformités est ainsi établi ; »

Cour d'appel de Versailles

Chambre civile 4

Audience publique du 21 mai 2001

N° de RG : 2000-3211

La loi Carrez s'applique t-elle au contrat de vente en l'état futur d'achèvement ?

« Attendu que les dispositions protectrices du consommateur prévues par la loi CARREZ en matière de respect des surfaces des locaux acquis sont plus favorables que celles prévues à l'article R. 261-13 du code de la construction et de l'habitation ; que ces dispositions ne sont pas, par ailleurs, contraires aux dispositions du dit code en ses autres termes réglementant le droit de la vente d'immeuble en état futur d'achèvement ; que rien n'empêchait donc les parties de placer la vente sous le régime des ventes en état futur d'achèvement prévu au code de la construction et de l'habitation et de faire spécialement référence aux critères de la loi CARREZ pour déterminer la surface garantie du bien cédé »

b) Obligation d'édifier un immeuble conforme au délai de livraisons

α) Les clauses de suspension des délais

Cour d'appel Douai

Chambre 1, section 2

Audience publique du 27 Novembre 2007

N° 06/03448

Des travaux modificatifs permettent-ils d'aller à l'encontre d'une clause fixant les délais de réalisation ?

« La SNC WATTRELOS [...] soulève l'irrecevabilité de la demande formée par la SCI MONTIMMO tendant à voir déclarer non écrite la clause de renonciation au délai de livraison contractuellement prévu, en application de l'article 564 du nouveau code de procédure civile.

Mais cette demande n'est pas nouvelle au sens des articles 564 et 565 du nouveau code de procédure civile puisque la SCI MONTIMMO poursuit ainsi la même fin que devant le tribunal à savoir la reconnaissance de la responsabilité

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

du vendeur à qui elle reproche de ne pas avoir rempli son obligation de livraison du bien immobilier vendu à la date d'achèvement fixée contractuellement.

En conséquence cette demande sera déclarée recevable.

Par ailleurs toujours dans le paragraphe consacré à l'achèvement de la construction, il y est mentionné, relativement aux travaux modificatifs ou complémentaires, que 'la demande de ces travaux, même non maintenue après réception des devis, vaudra renonciation au délai de livraison ci-dessus prévu.

Cette clause revient non pas à suspendre le délai contractuel de livraison mais à supprimer, dès lors que l'acheteur a présenté une demande de travaux supplémentaires ou modificatifs et même si elle n'est pas suivie d'effet, la mention d'un délai à respecter pour l'achèvement de la construction.

Or s'agissant de la vente d'un immeuble à construire, l'indication d'un délai est un élément essentiel du contrat.

Aussi cette clause, étant contraire aux dispositions de l' article L 216-11 du code de la construction et de l'habitation , est réputée non écrite en application de l' article L 216-16 du code de la construction et de l'habitation . »

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 20 octobre 2006

N° de RG : 05-09025

Des retards parfaitement prévisibles et précisément prévus par les actes de vente peuvent-ils être par eux même source d'un préjudice moral, en l'absence de tromperie du vendeur quant à l'incertitude pesant sur des dates de livraison ?

« Considérant que les préjudices moraux sollicités (10 à 15.000 euros demandés) ne sont pour aucun des demandeurs justifiés de manière précise, par référence à une situation moralement difficile à supporter et en considération d'une situation personnelle clairement explicitée, que les retards existants, font partie du mode d'acquisition qu'ils ont librement choisi, que ces retards étaient non seulement parfaitement prévisibles mais précisément prévus par les actes de vente et ne peuvent pas être par eux même source d'un préjudice moral en l'absence de toute tromperie du vendeur quant à la relative incertitude pesant sur des dates de livraison qui étaient indiquées dans tous les actes de vente comme devant intervenir au cours d'un trimestre donné, outre tout ce que laissait clairement entrevoir la clause de suspension de délais plus haut rapportée, que les acquéreurs ne peuvent réclamer comme si le vendeur s'était engagé envers eux pour une date de livraison ferme et devaient prévoir, de par la nature et les clauses du contrat, une période d'incertitude, d'intérêts intercalaires, et de doubles loyers, étant rappelé que le promoteur, vendeur en VEFA, n'est pas responsable des conséquences du retard sur les situations personnelles de chacun des acquéreurs telles qu'elles résultent de leurs propres décisions, faute d'un lien de causalité directe, et que la seule indemnisation objective réside bien dans un calcul fondé sur la valeur locative des lieux acquis ».

β) Les clauses de pénalités de retard

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 juin 2013

N° de pourvoi : 12-19.285

La clause stipulant que le délai de livraison de l'immeuble à construire sera le cas échéant majoré des jours de retard consécutifs à la grève et au dépôt de bilan d'une entreprise est-elle abusive ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 févr. 2012), qu'en 2004-2005, la société civile immobilière X (la SCI) a fait édifier un groupe d'immeubles qu'elle a vendu par lots en l'état futur d'achèvement ; que, par acte du 29 octobre 2004, les époux D. ont acquis divers lots, la livraison étant prévue au cours du quatrième trimestre 2005 ; que, par acte du 29 novembre 2004, la société civile immobilière Y a acquis divers lots, la livraison étant programmée au cours du quatrième trimestre 2005 ; que les actes de vente stipulaient une indemnité de quarante-cinq € par jour de retard pour les époux D. et de cinquante-neuf € par jour de retard pour la société Y ; que la livraison a été faite pour l'ensemble de ces lots au mois de juillet 2008 ; qu'invoquant des retards dans la livraison, les époux D. et la société Y ont assigné la SCI en indemnisation de leur préjudice ; que la SCI a fait délivrer un commandement de payer le solde du prix aux époux D. et à la société Y, à rencontre duquel ces derniers ont fait opposition ; que les instances ont été jointes ;

[...]

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la société G avait été placée en liquidation judiciaire le 11 avril 2005, occasionnant un retard de quatre-vingt-neuf jours, que la société B avait été placée en redressement le 25 septembre 2006 puis en liquidation judiciaire le 11 septembre 2007, occasionnant un nouveau retard de quatre cent quatre-vingt-trois jours et que la société S avait été placée en redressement judiciaire le 8 octobre 2007 puis en liquidation judiciaire le 5 février 2008, occasionnant un retard de deux cent un jours, que ces éléments résultant de l'attestation faite par M. C., architecte, avaient été établis conformément aux dispositions contractuelles liant les deux parties et qu'il résultait du deuxième certificat que les intempéries avaient occasionné un retard de quarante-sept jours, la cour d'appel a retenu, sans violer la loi des parties et sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que la SCI justifiait d'un retard conventionnel de huit cent vingt jours et que les pénalités de retard ne pouvaient porter que sur la période de cent seize jours ; ».

Cour de Cassation

Chambre Civile 3

Audience publique du 24 octobre 2012

N° de pourvoi : 11-17800

Une clause insérée dans un contrat de vente en l'état futur d'achèvement qui prévoit de différer la livraison en cas d'intempéries et de défaillance d'une entreprise participant au chantier est-elle abusive ?

« Alors que, de première part, la clause du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, conclu entre un professionnel et un non-professionnel ou consommateur, qui stipule que le délai d'achèvement de l'immeuble vendu sera majoré des jours d'intempérie au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment, que ces jours seront constatés par une attestation de l'architecte ou du bureau d'études auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard et que ce délai sera également majoré des jours de retard consécutifs à la grève ou au dépôt de bilan d'une entreprise et, de manière générale, en cas de force majeure, n'a ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et, partant, n'est pas abusive ; qu'en estimant le contraire, pour statuer comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 132-1 du code de la consommation ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 14 mars 2012

N° de pourvoi : 10-28714

Dans quelles mesures l'acquéreur peut-il obtenir réparation du préjudice résultant du retard de livraison ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 28 octobre 2010), que la société civile immobilière H (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement deux lots d'un immeuble en copropriété à M. et Mme X... ; que la livraison prévue à la fin du premier trimestre 2007 étant intervenue le 14 novembre 2007, ceux-ci ont assigné la SCI en paiement de sommes en réparation du retard subi et en paiement de dommages-intérêts ; Attendu que, pour débouter M. et Mme X... de leur demande de dommages-intérêts en réparation du retard subi, l'arrêt retient 52 jours d'intempéries, 70 jours au titre de la défaillance d'une entreprise et 21 jours au titre d'une période de congés payés ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la livraison, initialement fixée au 31 mars 2007, avait eu lieu le 14 novembre 2007, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, 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 d'Amiens, autrement composée ; »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 décembre 2006

N° de pourvoi : 05-20065

À quelles conditions la clause pénale relative au délai de livraison trouve-t-elle à s'appliquer?

« Vu les articles 1134 et 1226 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 28 juin 2005), que les époux X... ont acquis de la société OG un immeuble en l'état futur d'achèvement dont la livraison était prévue au plus tard le 31 juillet 2001 ; que ce délai n'ayant pas été respecté, ils ont assigné le vendeur en paiement des indemnités de retard prévues par le contrat ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'application de la clause pénale stipulant que, passée la date du 31 juillet 2001, le vendeur serait redevable d'une indemnité forfaitaire de 1 285 francs par jour de retard, était, selon ses propres termes, liée à la réparation du préjudice subi par l'acquéreur, et que la preuve n'était pas rapportée que le retard de 47 jours dans la livraison de la maison ait causé un préjudice aux époux X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause pénale, sanction du manquement d'une partie à ses obligations, s'applique du seul fait de cette inexécution (retard dans la livraison), la cour d'appel a violé les textes susvisés »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 octobre 2005

N° de pourvoi : 04-11817

Les juges du fond peuvent-ils exiger une mise en demeure préalable dans le cadre d'une action en responsabilité contre le constructeur pour retard de livraison, lorsque les stipulations contractuelles sont imprécises ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 17 novembre 2003), que la société civile immobilière (la SCI) a conclu avec la société MGM (la MGM) un contrat de réservation d'un appartement faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement ; que l'acte authentique de vente signé le 10 octobre 1997 prévoyait que la prise de possession interviendrait le 28 février 1998 ; que la SCI a assigné la MGM en paiement de dommages-intérêts pour retard de livraison et a demandé la mise en conformité des parties communes et de l'aspect extérieur de l'immeuble ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages-intérêts pour retard à la livraison, alors, selon le moyen :

1 / que lorsque le débiteur doit exécuter son obligation dans un délai fixé par le contrat, la demande d'indemnisation au titre du dépassement du délai n'est pas subordonnée à une mise en demeure préalable ; que dès lors, en posant en l'espèce une telle exigence, cependant que la stipulation de délais impératifs dans le marché, qui devait être terminée "le 28 février 1998 au plus tard", valait nécessairement à elle seule dispense de mise en demeure, la cour d'appel a violé l'article 1146 du Code civil ;

2 / qu'en déboutant la SCI de sa demande d'indemnisation au titre du retard imputable à la MGM, au motif que la première aurait fait établir le 27 mars 1998 un constat d'huissier de justice dans des conditions frauduleuses, cependant qu'elle constatait que le marché aurait dû être terminé le 28 février 1998 et qu'il n'avait fait l'objet d'une proposition de livraison que pour le mois de juillet 1998, de sorte qu'il importait peu de connaître les conditions dans lesquelles avait été établi le constat d'huissier de justice litigieux, la cour d'appel s'est déterminée par une motivation inopérante et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au constat d'huissier de justice établi le 27 mars 1998, a souverainement retenu, interprétant les stipulations contractuelles unissant les parties, que celles-ci n'avaient pas entendu déroger à la règle de droit commun selon laquelle une mise en demeure était nécessaire pour rendre exigibles les dommages-intérêts ;".

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 juillet 2003

N° de pourvoi : 99-17.632

Les parties peuvent-elles déroger contractuellement au taux maximum des pénalités de retard imposées à l'article R261-14 du CCH ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 mai 1999) que Mme Y..., qui avait acquis un appartement de la SCI 3/5, rue Desaix (la SCI), en l'état futur d'achèvement, a assigné cette société en réparation du fait du retard de livraison, de malfaçons et de non-conformités ; que la SCI a demandé, par voie reconventionnelle, notamment le paiement de pénalités contractuelles de retard ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation précisant que le taux de la pénalité de retard dans les paiements ou les versements ne peut excéder 1 % par mois, la clause du contrat de vente prévoyant des pénalités de retard d'un taux minimum de 11 % est nulle et ne peut donc recevoir aucune application ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la commune intention des parties qui avaient stipulé des pénalités de retard, n'imposait pas leur réduction à un taux autorisé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef; »

2) Obligation de garantir

a) Garanties légales

α) La garantie de l'article 1646-1 du Code civil

Cour de Cassation

Chambre Civile 3

Audience publique du 21 septembre 2011

N° de pourvoi : 09-69933

Le désordre non apparent et les désordres réservés mais dont l'ampleur n'était pas connue lors de la prise de possession de l'ouvrage qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination, entre-t-il dans le champ de la garantie décennale dont est tenu le vendeur d'immeuble à construire ?

« Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action des époux X... et de la condamner à payer la somme de 190 euros au titre des menuiseries extérieures, alors, selon le moyen, qu'en se bornant à affirmer, pour faire application des dispositions relatives à la responsabilité décennale du vendeur d'immeuble à construire, que les vices affectant les menuiseries extérieures ne constituaient pas des vices apparents, sans rechercher, ainsi que l'y invitait la SCI, si ces vices n'avaient pas, au contraire, précisément fait l'objet de réserves par les acquéreurs lors de leur prise de possession des lieux, dans leur courrier du 18 mars 2003 qui mentionnait expressément ces désordres, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1646-1 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait du rapport d'expertise que les assemblages de menuiserie n'avaient pas de coupes franches, avaient du jeu, des joints marqués et des désafleurements de telle sorte que ces assemblages n'étaient pas capables d'assurer une étanchéité à l'air et à l'eau et qu'un ouvrage, qui n'est pas hors d'air et hors d'eau, étant impropre à sa destination, ce désordre, non apparent, entrant dans le champ de la garantie décennale dont le vendeur d'immeuble à construire est tenu, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche relative aux réserves faites par les acquéreurs lors de la prise de possession des lieux que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais attendu qu'ayant retenu que si les époux X... avaient signalé le 18 mars 2003 que six planches de lambris étaient à changer, il résultait du rapport d'expertise qu'en réalité la mise en oeuvre des lambris était déplorable dans tout l'appartement, les disjonctions des lambris étant dues à un taux d'humidité trop élevé au moment de la pose, de telle sorte qu'il était nécessaire de tout reprendre et, répondant aux conclusions, qu'aucun des documents échangés entre les parties en 2003 ne valait "protocole transactionnel" faute d'accord précis sur la nature et le montant des réparations, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Mais attendu qu'après avoir relevé que les désordres affectant les menuiseries extérieures rendaient l'ouvrage impropre à sa destination et entraient dans le champ de la garantie décennale, la cour d'appel a retenu que la même solution devait être adoptée pour la ventilation mécanique car si le bruit produit avait été signalé dans les réserves faites le 18 mars 2003, les odeurs en provenance des autres appartements n'étaient apparues qu'ultérieurement de telle sorte que le vice ne pouvait pas être connu dans toute son ampleur lors de la prise de possession le 18 mars 2003 et a légalement justifié sa décision [...] ».

β)La garantie de l'article 1792 du Code civil

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 juillet 2000

N° de pourvoi : 98-22130

La responsabilité du maître d'œuvre doit-elle être engagée en cas de vices rendant l'ouvrage impropre à sa destination ?

« Mais attendu qu'ayant constaté que l'accès des voitures s'effectuait au moyen de deux rampes, disposées en fond de parcelles, suivant un tracé en demi-cercle, et superposées, d'où il résultait qu'elles constituaient en elles-mêmes un ouvrage, souverainement relevé que l'impossibilité d'accès des véhicules de grande taille rendait les rampes impropres à leur destination au sens de l'article 1792 du Code civil, et retenu que M. Z..., qui avait, en sa qualité d'homme de l'art, une obligation de conseil vis-à-vis de la SCI, lui imposant de la mettre en garde contre les risques pris en réduisant les rampes d'accès au sous-sol, n'avait pas éclairé son cocontractant sur les conséquences pouvant résulter de sa décision, la cour d'appel a pu en déduire, répondant aux conclusions, que la SCI était responsable à l'égard des acquéreurs, et qu'elle devait être intégralement garantie par l'architecte ».

b) Garantie des vices et défauts de conformité apparents

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Réécriture de l'article 1642-1 du Code civil . Selon cette disposition, « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer* ».

Depuis cette loi, les défauts de conformités apparents relèvent comme les vices apparents de l'obligation de garantie spécifique du vendeur d'immeuble de l'article 1642-1 du Code civil.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

α) Le domaine de la garantie

Cour de Cassation

Chambre Civile 3

Audience publique du 4 novembre 2010

N° de pourvoi : 09-70235

La participation des acquéreurs à la réception leur rend-elle celle-ci opposable ?

« Vu l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1642-1 du même code, dans sa rédaction applicable à la cause ;
Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre de l'absence de ventilation à l'intérieur des zones de circulation des garages en sous-sol, dans les caves et les locaux poubelles l'arrêt retient que l'absence de ventilation est une non-conformité apparente et il n'est pas prétendu qu'elle a été dénoncée lors de la prise de possession des bâtiments ni même avant l'assignation en référé de 1992 ;
Qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; Par ces motifs casse et annule [...] »

Cour de Cassation

Chambre Civile 3

Audience publique du 8 septembre 2010

N° de pourvoi : 08-22062

La réception des travaux prononcée sans réserve par le vendeur en l'état futur d'achèvement a-t-elle des effets sur son obligation de livrer un ouvrage conforme, nonobstant la participation des acquéreurs à cette réception ?

« Vu l'article 1601-3 du code civil, ensemble l'article 1642-1 du même code ;
Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre de la non-conformité des façades pour tous les bâtiments, l'arrêt retient qu'il est mentionné dans les procès-verbaux qu'ont participé aux opérations de réception non seulement la SCI et les intervenants à la construction mais aussi le syndicat représenté par son syndic qui était en fonction à l'époque de chacune des réceptions et dont la signature figure sur les procès-verbaux, que, donc, la SCI peut se prévaloir des effets de ces réceptions à l'égard du syndicat des copropriétaires, que l'enduit monocouche grésé a été appliqué uniquement sur les grands panneaux de façades courants et pas sur les éléments préfabriqués en relief mais que cette non conformité, qui était apparente, n'a pas fait l'objet de réserve lors de la réception ;
Qu'en statuant ainsi, alors que la réception des travaux prononcée sans réserve par le vendeur en l'état futur d'achèvement est sans effet sur son obligation de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles et que la participation des acquéreurs à cette réception n'a aucun effet juridique, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2003

N° de pourvoi : 01-12.886

Entre quelles parties la réception des travaux, au sens de l'article 1642-1 du Code civil, intervient elle dans le cadre d'une VEFA ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 mars 2001) que la société civile immobilière (SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement un studio et un garage à M. X... ; que des désordres ayant été constatés, ce dernier a assigné la SCI en réparation de son préjudice ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation de la SCI, alors, selon le moyen :

1 / qu'il résulte de la combinaison des articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil que l'acquéreur d'un immeuble à construire est recevable à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement du délai d'un mois après la prise de possession, pendant un an à compter du plus tardif des deux événements suivants : la réception des travaux, avec ou sans réserves, ou l'expiration dudit délai d'un mois après la prise de possession ; que la réception au sens de ces textes s'entend d'une réception par l'acquéreur lui-même, à l'exclusion de celle intervenant entre le vendeur, maître d'ouvrage, et l'entrepreneur ; d'où il suit qu'en se fondant sur la réception du 3 février 1989, intervenue uniquement entre la SCI Le Médicis, prise en qualité de maître d'ouvrage, et la SOMAE, en qualité d'entreprise générale, la Cour d'appel a violé les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil ; (...)

3 / que la cour d'appel a retenu qu'à la suite de la réclamation formulée par l'acquéreur dans sa lettre du 27 mai 1989, demandant qu'il fût remédié à plusieurs désordres, la SCI avait fait procéder à l'exécution de divers travaux qui n'avaient pas donné satisfaction à M. X... ; qu'en soumettant néanmoins la demande de dommages-intérêts formulée par M. X... au titre desdits désordres au délai prévu à l'article 1642-1 du Code civil, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si la SCI ne s'était pas engagée à les réparer, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte précité, ensemble de l'article 1648, alinéa 2, du Code civil.

Mais attendu, d'une part, que la « réception des travaux » au sens de l'article 1642-1 du code civil résulte de l'acte passé entre le maître d'ouvrage et les constructeurs, et ne concerne pas les rapports entre le vendeur et les acquéreurs; Attendu, d'autre part, que la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à de simples arguments relatifs à l'existence d'un engagement de la SCI à réparer les désordres, ni au moyen tiré de l'absence d'authenticité du procès-verbal du 31 mars 1989 relatif à la prise de possession du bien par l'acquéreur, sur lequel elle ne s'est pas fondée pour apprécier la recevabilité des demandes au regard des règles de prescription de l'action en garantie des vices apparents ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

β) Le régime de la garantie

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 10 juillet 2013

N° de pourvoi : 12-21910

Le promoteur est-il tenu, avant réception, d'une obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vice ?

Les acquéreurs successifs d'un immeuble peuvent-ils engager la responsabilité contractuelle des constructeurs puisqu'elle accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire ?

« Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour déclarer irrecevable le syndicat en ses actions dirigées contre M. X... et la société S..., l'arrêt retient qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession, au profit de l'acquéreur, des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente et ce nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Précision : Par cet arrêt, la Cour de Cassation étend l'obligation de résultat pesant sur l'entrepreneur avant réception, au promoteur qui doit livrer un ouvrage exempt de vices. En outre, elle précise que l'action en réparation des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente dont dispose le vendeur, est transmissible aux acquéreurs successifs.

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 juillet 2013

N° du pourvoi : 12-17369

Peut-on engager la responsabilité du vendeur pour défaut de conformité contractuel alors qu'aucune réserve n'a été mentionnée lors de la livraison ?

« Vu l'article 1604 du code civil, ensemble l'article 1642-1 du même code, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu que, pour débouter la société L de sa demande de dommages-intérêts formée au titre de l'absence d'accès intérieur à la piscine, l'arrêt retient qu'elle était visible à la livraison et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune réserve ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que cette absence d'accès constituait une non-conformité contractuelle, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE »

Cour de cassation

Chambre civile

Audience publique du 3 avril 2013

N° du pourvoi : 12-16364

Sur quel fondement peut-on engager la responsabilité du vendeur en cas de vices non apparents ?

« Vu les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du code civil, dans leur rédaction applicable en la cause ;
(...)

Attendu que pour déclarer recevable l'action des époux X..., l'arrêt retient qu'en raison de leur nature, les manquements et désordres recensés n'étaient pas apparents lors de la prise de possession de l'immeuble par les acquéreurs profanes, que c'est à tort que le premier juge a estimé que ces défauts relevaient de l'action en garantie prévue par l'article 1642-1 du code civil, laquelle ne s'applique qu'aux vices de construction et aux défauts de conformité apparents et que le jugement doit être infirmé en ce qu'il a déclaré l'action atteinte par la forclusion prévue par l'article 1648, alinéa 2, du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser le caractère non apparent des vices, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 décembre 2012

N° de pourvoi : 11-27486

L'acquéreur doit-il apporter la preuve de la faute en cas de demande en réparation de désordres apparents ?

« Alors que le vendeur d'un immeuble à construire est responsable des vices de construction ou des défauts de conformité apparents sans faute prouvée de sa part ; qu'en ayant débouté les acheteurs en l'état futur d'achèvement de leurs demandes en réparation des nombreux désordres apparents du fait de l'absence de fautes prouvées à la charge de la Société J, la cour d'appel a violé l'article 1642-1 du code civil. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de Cassation

Chambre Civile 3

Audience publique du 22 juin 2011

N° de pourvoi : 08-21804

Une clause de non-garantie opposable par un vendeur intermédiaire à son propre acquéreur peut-elle faire obstacle à l'action directe de l'acquéreur final contre le vendeur originaire ?

Est-il nécessaire de procéder à une recherche relative à l'existence d'une clause de substitution d'action au profit de l'acquéreur final ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 septembre 2008), que, par acte du 28 novembre 1988, la société O, aux droits de laquelle se trouve la société OG, et la société des parkings X ont vendu en l'état futur d'achèvement divers locaux et des emplacements de stationnement à la société S, aux droits de laquelle sont venues la société SO, puis la société SF ; que la société S les a revendus pour partie le 27 décembre 1988 à la société N et pour une autre partie le 30 décembre 1988 à la société X, laquelle a revendu certains lots à la société N ; que, par actes des 22 décembre 1988 et 30 octobre 1991, la société N a conclu avec la société P des contrats de crédit-bail portant sur les biens dont elle était propriétaire, qu'elle a, le 31 juillet 1995, revendus à la société N ; que, par acte du même jour, cette société et la société A, venant aux droits de la société P, ont résilié les conventions précédemment signées et conclu un nouveau contrat de crédit-bail ; qu'auparavant, à la suite de l'apparition de désordres et de non-conformités, les sociétés N et P avaient assigné les vendeurs et les constructeurs en garantie ;

(...)

Sur le troisième moyen :

Attendu que la société SF fait grief à l'arrêt de la condamner à payer diverses indemnités à la société A en réparation de son préjudice, alors, selon le moyen, que le sous-acquéreur ne peut agir en responsabilité délictuelle ou contractuelle contre le vendeur d'origine s'il a déclaré prendre le bien en l'état précis où il se trouve au moment de la vente, s'il renonce à toute action en garantie contre son vendeur et s'il ne se réserve pas expressément l'éventuelle action dont disposerait son vendeur contre le vendeur d'origine ; qu'en l'espèce la société SO faisait expressément valoir dans ses conclusions d'appel que la société N avait déclaré prendre les biens en l'état où ils se trouvaient et renoncer à toute action en garantie contre son vendeur la société N ; que l'acte de vente ne prévoyait pas davantage une cession, de la société N à la société N, de l'action contre le vendeur d'origine pour les vices ou malfaçons affectant l'ouvrage ; que la société A, crédit-preneur de la société N ne pouvait pas davantage avoir d'action que son auteur contre le vendeur d'origine ; qu'en affirmant que les clauses de non-garantie prévues dans l'acte de vente conclu entre la société N et la société N ne les privaient pas du droit d'agir contre le vendeur d'origine sans relever l'existence d'une clause de substitution d'action au profit de la société N et la société A contre la S devenue SO, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1604, 1641, 1642, 1646-1, 1382, 1792 et 2270 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel n'a pas dit que les clauses de non-garantie figurant au contrat de vente conclu entre la société N et la société N ne privaient pas la société A du droit d'agir contre le vendeur d'origine ; que le moyen manque en fait de ce chef ;

Attendu, d'autre part, qu'une clause de non-garantie opposable par un vendeur intermédiaire à son propre acquéreur ne pouvant faire obstacle à l'action directe de l'acquéreur final contre le vendeur originaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche relative à l'existence d'une clause de substitution d'action au profit de la société N, a légalement justifié sa décision en retenant que les clauses de non-garantie figurant au contrat de vente conclu entre la société N et la société N ne privaient pas ces sociétés du droit d'agir contre le vendeur d'origine ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les quatrième, cinquième et sixième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident éventuel :

REJETTE les pourvois ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 octobre 2003

N° de pourvoi : 02-15462

Dans quel délai l'acquéreur peut-il intenter une action en réparation des vices apparents contre le vendeur ?

« Attendu que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents ; que dans ce cas, l'action en garantie doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents ; »

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 27 avril 2000

N° de pourvoi : 98-20542

Sur quel fondement, la responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire doit-elle être recherchée, en cas de vice apparent affectant un escalier ?

« Attendu que pour écarter la demande des époux Y..., tendant à l'indemnisation du préjudice provenant des vices affectant l'escalier, l'arrêt retient que les graves défauts constatés étaient manifestes dès l'occupation des lieux et ne pouvaient être qualifiés de vices cachés engageant la responsabilité décennale des constructeurs, la remise en état de cet ouvrage devant être demandée dans le délai de l'article 1792-6 du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la demande des époux Y..., sur le fondement de l'article 1646-1 du Code civil, expressément visé dans l'assignation, était dirigée contre le vendeur et non contre les constructeurs, sans rechercher, au besoin d'office, si l'action n'avait pas été introduite dans l'année ayant suivi la date à laquelle le vendeur pouvait être déchargé des vices apparents, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ».

Cour de Cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 mars 2000

N° de pourvoi : 98-20250

Quel est le délai de dénonciation et d'action des vices apparents offert à l'acquéreur d'un immeuble à construire ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« [...] L'acquéreur est recevable pendant un an à compter de la réception des travaux ou de la prise de possession des ouvrages à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement du délai d'un mois après la prise de possession, la cour d'appel a violé les textes susvisés [...] ».

Précision : Cet arrêt pose la question de l'interprétation des articles 1642-1 et 1648 du Code civil concernant les délais de dénonciation des vices apparents. Depuis cet arrêt, il est communément admis que le délai d'un mois offert par l'article 1642-1 est en définitive plus un délai d'apparition du vice qu'un délai de dénonciation de celui-ci, ce dernier devant être en tout état de cause dénoncé dans le délai d'un an de l'article 1648.

Cour d'appel de Toulouse

Audience publique du 22 mai 2000

N° de RG : 1998-04891

Le vendeur en état futur d'achèvement peut-il voir sa responsabilité engagée sur le terrain de la garantie de droit commun en cas de faute de conception ou d'exécution commise par les constructeurs ?

« Attendu que le maître d'ouvrage peut agir à l'encontre des constructeurs en réparation des désordres ne rentrant pas dans le cadre des garanties légales, pendant le délai d'épreuve de 10 ans courant à compter de la réception de l'ouvrage à condition d'établir l'existence d'une faute du constructeur concerné et d'un lien de causalité entre cette faute et le désordre, la faute doit être une faute personnelle de celui auquel on l'impute ;

Attendu que le vendeur en état futur d'achèvement qui n'a qu'une responsabilité légale d'emprunt s'agissant des vices de construction ne peut être tenu des fautes de conception ou d'exécution commises par les constructeurs et qui n'ont pas entraîné de désordres entrant dans le cadre des garanties légales ».

c) Responsabilité de droit commun

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 Novembre 2013

N° de pourvoi 12-13.923

Le vendeur d'un immeuble conserve-t-il un intérêt à agir pour les dommages nés antérieurement à la vente ?

“Sur le premier moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour déclarer M. et Mme X... recevables à agir au titre des désordres relatifs à l'absence de finition de la clôture, aux volets électriques, des chambres, aux carreaux de sol qui sonnent creux, aux façades, à la porte d'entrée,

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

l'arrêt retient qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession, au profit de l'acheteur, des droits et actions à fins de dommages et intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ; Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur d'un immeuble ne conserve un intérêt à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, et nonobstant l'action en réparation qu'il a intentée avant cette vente sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, que si l'acte de vente prévoit expressément que ce vendeur s'est réservé le droit d'agir, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour condamner la société K... à payer à M. et Mme X... la somme de 8 009, 56 euros au titre de la remise en état des murets de clôture, l'arrêt retient que le vendeur d'immeuble à construire répond des dommages intermédiaires en cas de faute de sa part et que la défaillance de la société K... est caractérisée par son manquement à l'obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage, objet du contrat, exempt de vice ; Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la faute personnelle de la société Kaufman et Broad, la cour d'appel a violé le texte susvisé.”

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 juin 2009

N° de pourvoi 08-13.239

La responsabilité contractuelle du vendeur peut-elle être engagée pour des désordres intermédiaires en l'absence de preuve d'une faute pouvant lui être imputée ?

« Mais attendu qu'ayant relevé que les désordres intermédiaires affectant les peintures en sous face des balcons résultaient d'un défaut d'exécution et retenu qu'aucune preuve d'un souci d'économie du vendeur n'était rapportée, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, en a justement déduit que la responsabilité contractuelle de la SCI n'était pas engagée en l'absence de preuve d'une faute pouvant lui être imputée .»

Revirement : Cet arrêt marque un revirement par rapport à l'arrêt du 31 mars 1999 (Cass. 3ème civ., 31 mars 1999, n°97-17770, Bull. civ. III, n° 82), qui énonçait au visa de l'article l'article 1147 du Code civil que l'obligation du vendeur en VEFA de remettre aux acquéreurs l'objet du contrat exempt de vices dispensait lesdits acquéreurs de caractériser une faute imputable audit vendeur. Dorénavant, la Cour retient que la réception sans réserve par le promoteur vendeur en VEFA est à l'évidence sans effet sur l'obligation de ce vendeur à livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles. En outre, elle **subordonne la responsabilité civile de droit commun du vendeur d'immeuble à construire à la démonstration d'une faute. Cette solution est confirmée dans la jurisprudence ultérieure** (Cass. 3e civ., 14 décembre 2010, n° 09-71552 ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cass. 3ème civ., 6 octobre 2010, n° 09-66521; Cass. 3ème civ., 25 janvier 2011, n° 10-10977 ; Cass. 3e civ., 13 fév 2013, n° 11-28376).

3) Obligation d'information

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 16 juin 2009

N° de pourvoi : 08-15438

Le vendeur doit-il tenir compte de la situation d'handicap de l'acquéreur en attirant son attention sur certains éléments même si ceux-ci ne constituent pas des non conformités ?

« Ayant retenu que si l'accès aux terrasses était exclu du champ d'application des règlements mais faisait l'objet de recommandations s'imposant seulement à titre contractuel et que si le niveau de la porte fenêtre d'accès aux terrasses nord et sud ne constituait pas une non-conformité par rapport aux documents contractuels ainsi qu'aux normes et règlements en vigueur, la responsabilité de Mme X... Giorgio était néanmoins engagée envers Mme Z..., personne souffrant d'un handicap moteur, au titre de l'obligation de conseil qui pesait sur elle en sa qualité de professionnel de l'immobilier, la cour d'appel a pu en déduire que Mme X... Giorgio devait réparer le préjudice subi ; »

Cour de cassation,

Chambre civile 3

Audience publique du 8 novembre 2005

N° de pourvoi : 04-17683

Le promoteur professionnel de la vente en l'état futur d'achèvement peut-il engager sa responsabilité au regard d'un défaut d'information relatif à la différence des hauteurs des bâtiments ?

« Attendu qu'ayant retenu, d'une part, que les documents du permis de construire, visés à l'acte notarié mais non annexés, ne présentaient pas une vue d'ensemble des immeubles permettant de relever la distance d'1,95 mètre qui séparait l'appartement de M. X... de son vis-à-vis et la différence de niveaux entre les deux bâtiments, que les plans de niveau annexés au contrat n'étaient pas conformes à des plans de cette nature au sens habituel de ce terme, que le duplex acquis par M. X... ne bénéficiait pas de la vue dégagée que laissaient prévoir certains documents, que le paysage de M. X... restait pour partie celui de claustras et pour partie celui d'un mur et de fenêtres avec vue directe possible et non un appartement situé "entre parc et fleuve" sur les berges du Lez et que la qualification de professeur de dessin industriel de M. X... ne lui permettait pas de lever la confusion qui résultait des documents remis et, d'autre part, que la valorisation de l'appartement qui n'avait fait que suivre l'évolution générale des prix de l'immobilier pour un immeuble de standing, ne compensait pas les conséquences d'un tel vis-à-vis, la cour d'appel, répondant aux conclusions, a légalement justifié sa décision en retenant le manquement de la venderesse à son obligation d'information et l'existence du préjudice subi par M. X... ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel de Montpellier

Audience publique du 11 janvier 2005

N° de RG : 03-05172

Le promoteur professionnel de la VEFA peut-il engager sa responsabilité au regard d'un défaut d'information relative à des changements de l'environnement ayant entraîné une modification du vis-à-vis de l'appartement ?

« Il convient d'ailleurs de souligner que la maquette représentant l'ensemble immobilier exposée dans la bulle de vente de la société vendeuse de la Résidence P..., montrait de façon claire que l'appartement vendu n'avait pas de vis à vis, l'immeuble voisin étant en R + 6, ainsi que cela ressort du constat dressé par Maître E... huissier de justice. Nul doute que cette absence de vis à vis constituait un critère important de vente de cet appartement d'une surface habitable de 157,70 m², l'acquéreur pouvant légitimement croire au vu des divers éléments produits par le promoteur, à l'engagement qu'il acquerrait un appartement avec vue panoramique.

L'expert indique que la question est de savoir si le vendeur avait ou n'avait pas connaissance des intentions du promoteur-constructeur de l'immeuble voisin, la F..., du dépôt de sa demande de permis de construire et de l'obtention de celui-ci 4 mois et demi avant la signature de l'acte authentique.

Or la question n'est pas de savoir si le promoteur savait mais s'il était en mesure de savoir.

La SCI LES T... devait en effet en sa qualité de professionnelle se tenir informée de l'évolution de la construction de la ZAC et se donner tout moyen de vérification quant à la pérennité des renseignements donnés à l'acquéreur lors de la signature du contrat de réservation, pouvant avoir une incidence sur ce qu'il était légitimement en droit d'attendre, ce qui était le cas en l'espèce, s'agissant d'une modification substantielle de l'environnement annoncé.

Or, en l'état du permis de construire du bâtiment E délivré plus de quatre mois avant la signature de l'acte authentique, le promoteur était en mesure d'informer l'acquéreur de celle-ci pour lui permettre de remettre en cause les engagements contractuels intervenus, ce qu'il n'a pas fait et constitue un manquement manifeste à son obligation d'information et de conseil, sans qu'il soit nécessaire de démontrer de l'effectivité de sa connaissance du permis de construire.

Force est de conclure que la SCI LES T... a signé l'acte authentique alors qu'elle savait ou pour le moins qu'elle était en mesure de savoir que son acquéreur subissait un préjudice lié à la présence d'un appartement en vis à vis et en surplomb des pièces à vivre situées en R + 6 apportant une moins-value manifeste à l'acquisition par rapport à ce qui était initialement prévu.

L'expert a exactement chiffré cette moins-value à la somme de 327 000 francs soit après avoir pertinemment relevé que pour un appartement de ce type, la situation, l'environnement, les vues, l'absence de vis à vis ont une importance considérable. Cette somme sera retenue, étant précisé que la SCI I... ne subit qu'un préjudice lié à la dépréciation et non à la perte de jouissance, les occupants étant les époux P.... Comme l'a indiqué pertinemment le premier juge, le protocole du 1er avril 1999 ne saurait valoir extinction de l'action d'I... puisqu'il ne vaut que dans l'attente d'une décision de justice ».

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Audience publique du 15 Janvier 2004

N° de RG : 99-17559

Le vendeur d'une villa en l'état futur d'achèvement était-il tenu d'informer les acquéreurs d'un changement de niveau d'altimétrie, dont la mention n'est pas obligatoire au sein du contrat de vente en l'état futur d'achèvement ?

« Attendu que les époux B... ont contracté en visualisant à partir des plans remis par la Société S... une maison centrale à toit terrasse se situant au même niveau que les autres maisons contiguës et pour lesquelles les ouvertures

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

seraient situées à un même niveau pour toutes les maisons de cet ensemble immobilier ; que cette uniformité d'ensemble constituait un élément contractuel déterminant [...] . Attendu que la société S, vendeur professionnel, consciente de la valeur qu'attachent les acquéreurs non professionnels à un plan leur permettant de visualiser leur bien futur a expressément notifié que les colonnes décoratives d'entrée seraient supprimées ; qu'elle se devait de porter à la connaissance des époux B..., de la même façon au regard de la nécessité technique pour elle, de décaler de 40 centimètres leur villa par rapport aux autres et du résultat incontestable en résultant [...] ; - Attendu que les époux B... n'ont découvert qu'en juin 1997 que leur maison ne serait pas en tout point identique à celle des 6 autres voisines ; - Attendu que la société S... en tant que vendeur professionnel était tenue d'une obligation d'information complète et totale dont ne l'a pas dispensé l'intervention d'un notaire [...] ; - Attendu que le seul fait que le toit de la villa soit représenté sur les plans légèrement plus bas que celui des autres maisons ne pouvait permettre aux époux, profanes, d'en déduire une situation d'encaissement de leur villa alors même que la visualisation des ouvertures était à la même hauteur pour toutes les villas ; - Attendu que la société S... a incontestablement manqué à ses engagements contractuels et à son devoir d'information complète et loyale et renseignement à l'égard des acquéreurs ».

Cour d'appel de Toulouse

Audience publique du 19 mars 2001

N° de RG : 1999-03925

L'absence d'information expresse du vendeur aux acquéreurs concernant l'existence d'un déversoir d'orage sur le terrain est-elle constitutive d'une réticence dolosive ?

« Attendu que l'autorisation de lotir porte l'indication au paragraphe « eaux pluviales », que « le fossé situé en limite des lots 9, 10, 11, 12 ne sera pas canalisé par la ville. Ces lots subiront les contraintes et les nuisances de ce fossé utilisé en exutoire du déversoir d'orage du réseau unitaire de l'avenue de Lautrec. Les réserves ci-dessus devront être portées à la connaissance des futurs acquéreurs » ;

Attendu que ce document ne fait pas partie de ceux dont les époux X ont, dans l'acte notarié du 24 août 1995, reconnu avoir pris connaissance ;

Attendu que le permis de construire relatif au groupe d'habitations porte bien la mention que « conformément à l'arrêté de l'autorisation de lotir l'attention du constructeur et des futurs acquéreurs est attirée sur les nuisances pouvant survenir du fait de la présence du fossé en bordure du lotissement (odeurs, inondations) mais qu'il n'emporte par une information suffisante pour les époux X de ce que le lot 9 qu'ils ont acquis était spécialement visé par cette mention ;

Attendu que ni le contrat de réservation, ni l'acte notarié ne font état de l'avertissement que la banque devait expressément donner sur l'existence de ce fossé et ses nuisances ;

Qu'il y a bien dol par réticence de la part de la banque ;

Attendu que la réponse de la mairie, en date du 12 mars 1996, à l'un des courriers des époux X, les attestations de Mme M et B démontrent que le terrain jouxtant le lotissement était en friche avec ronciers, arbres, terriers, à tel point que le fossé situé entre la propriété des époux X et ce terrain n'était pas visible ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 mars 2000

N° de pourvoi : 98-15345

Le vendeur est-il tenu de renseigner les acquéreurs sur l'existence et l'impact des modifications aux documents initiaux ?

« Attendu qu'ayant relevé, d'une part, que le vendeur avait promis de délivrer aux consorts S, T et M, qui avaient signé leurs actes d'acquisition postérieurement au dépôt du plan de nivellement chez le notaire, des lots comprenant des jardins bornés et ensemencés, aucune mention n'étant faite dans les actes d'un talus sur leur propriété, le plan de nivellement étant illisible pour un profane, à défaut de mentions expresses venant expliciter la situation et la preuve n'étant pas rapportée de ce que le vendeur ait attiré l'attention des acquéreurs sur l'existence d'un talus ou ait donné des instructions au notaire pour qu'il les avertisse de l'importance du document annexé, d'autre part, par motifs adoptés, que le talus formant emprise rendait impossible la jouissance privative d'une partie des lots vendus aux consorts L, S, R et M, qui avaient signé leurs actes d'acquisition antérieurement au dépôt du plan chez le notaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à de simples allégations non assorties d'éléments de preuve concernant une éventuelle diminution du prix de vente de certains lots, a pu retenir que le vendeur, à qui il incombait, au titre de son devoir de conseil, le soin de renseigner les acquéreurs sur l'emplacement du talus, avait manqué à son obligation de délivrer à ceux-ci la surface privative utile qui leur était reconnue aux termes de leurs actes d'acquisition ».

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 21 mars 2000

N° de RG : 1998-09652

L'absence de renseignement du vendeur concernant le caractère non-habitable de surfaces pourtant considérées comme telles par l'acte de vente est elle constitutive d'un dol ?

« Considérant que des modifications peuvent certes intervenir entre le contrat de réservation et le contrat de vente mais qu'en l'espèce, il ne peut être soutenu que les époux D auraient accepté une modification, qu'ils ont, tout au contraire, du fait de la mention du sous-sol en surfaces habitables en annexe à l'acte de vente signé par le vendeur, cru de bonne foi acquérir un appartement comportant en sous-sol une pièce habitable au sens légal et juridique du terme, au même titre que les pièces du rez-de-chaussée, aménageable notamment en chambre et salle de bains ;

Qu'ils ont été ainsi induits en erreur et trompés par les manœuvres dolosives du vendeur qui elle ne pouvait ignorer que ce local n'était pas habitable, constituées par la remise des plans sus évoqués lors du contrat de réservation, l'aménagement de ce local et sa mention en surfaces habitables à l'acte de vente ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

B) Obligations de l'acheteur : Le paiement du prix

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 21 novembre 2012

N° du pourvoi : 11-19309

Quelles conséquences sur le paiement du prix entraînent le non-respect de la procédure contractuellement prévue relative à la constatation de l'achèvement des ouvrages vendus ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 17 février 2011), statuant sur renvoi après cassation (Civile 2, 3 juillet 2008, n° 07-16.400), que, par acte du 17 mars 1990, la société civile immobilière (la SCI) a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement aux époux X... ; que se prévalant de l'achèvement de l'immeuble, la SCI a assigné les époux X... en paiement de sommes dont le solde du prix de vente ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes en paiement, alors, selon le moyen :

1°/ que dans les ventes en l'état futur d'achèvement, l'achèvement de l'immeuble n'est soumis à aucune constatation formaliste ; que le vendeur peut toujours faire valoir en justice que l'immeuble est achevé au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, peu important que la procédure de constat d'achèvement prévue au contrat n'ait pas été initiée ; que dès lors, en décidant que l'absence de mise en oeuvre de la procédure de constat d'achèvement – auquel le contrat conditionnait le paiement du solde du prix de vente – rendait irrecevables les demandes en paiement du vendeur, la cour d'appel a violé l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1601-3 du code civil ;

2°/ qu'en cas de désaccord des parties sur l'achèvement des travaux, le vendeur peut toujours faire valoir en justice que l'immeuble est achevé au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, peu important que la procédure de constat d'achèvement prévue au contrat n'ait pas été mise en oeuvre ; qu'en l'espèce, la SCI Le Pivert Sénéchal soulignait que les époux X... contestaient l'achèvement effectif de l'immeuble ; que dès lors, en décidant que l'absence de mise en oeuvre de la procédure de constat d'achèvement rendait irrecevables les demandes en paiement du vendeur, sans rechercher si les acquéreurs ne contestaient pas l'état d'achèvement ce qui aurait dispensé le vendeur de la procédure de constat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1601-3 du code civil ;

3°/ que les juges ont l'interdiction de dénaturer les conclusions des parties ; qu'en l'espèce, la SCI Le Pivert Sénéchal n'invoquait la nullité de la clause prévoyant une procédure de constat d'achèvement qu'en raison de son caractère potestatif ; qu'en retenant que le vendeur arguait de la nullité d'une telle clause en ce qu'elle organisait une procédure non prévue à l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des conclusions du vendeur et violé l'article 4 du code de procédure civile ; 4°/ qu'une clause purement potestative est nulle ; qu'en l'espèce, la clause prévoyant une procédure de constat d'achèvement des travaux faisait dépendre le paiement du solde du prix de vente de la seule volonté des époux X..., selon qu'ils acceptaient ou non de constater l'achèvement des travaux ; que dès lors, en refusant de prononcer la nullité de ladite clause, la cour d'appel a violé les articles 1170 et 1174 du code civil ;

5°/ que les conventions légalement formées peuvent être révoquées par consentement mutuel des parties ; que dès lors, en s'abstenant de rechercher, comme cela lui était demandé, si les acquéreurs n'avaient pas reçu et accepté les clefs, et si cette circonstance ne révélait pas un accord des parties pour constater l'achèvement de l'immeuble et se

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

dispenser de la procédure de constat formel prévue à l'origine, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, ensemble l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation ;

6°/ qu'une clause contractuelle invoquée de mauvaise foi ne peut recevoir application ; que dès lors, en s'abstenant de rechercher, comme cela lui était demandé, si les époux X... n'avaient pas donné l'immeuble à bail, et si dans ces conditions ils ne faisaient pas preuve de mauvaise foi en invoquant l'absence de procès-verbal d'achèvement pour refuser de payer le solde du prix de vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1135 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte de vente instaurait une procédure relative à la constatation de l'achèvement des ouvrages vendus et retenu à bon droit que la SCI ne pouvait soutenir que cette clause présentait un caractère potestatif dès lors qu'il appartenait à la venderesse de mettre en application la procédure contractuellement prévue, la cour d'appel, qui, ayant constaté que cette procédure n'avait pas été mise en oeuvre, en a déduit, à bon droit, que la demande de la SCI était irrecevable, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; »

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 20 mars 2007

N° de pourvoi : 05-12367

Le paiement du prix autrement que par versement au crédit du compte ouvert au nom du vendeur en l'office notarial est-il libératoire ?

« Attendu que par actes reçus par M. X..., notaire associé de la SCP Reine, X..., Le Naour, Falgon, François, devenue SCP Le Naour, Falgon, François, Clément (la SCP), d'abord, la société Sipca a vendu, le 28 juillet 1997, à la SCI Vaumar, un ensemble de terrains situés à Mougins (Alpes maritimes), la société Sipca ayant, toujours à la diligence de M. X..., fait inscrire son privilège de vendeur, ensuite, la SCI Vaumar a vendu à M. Y..., le 8 août 1997, en l'état futur d'achèvement, un pavillon à construire sur partie de ce terrain, et, enfin, le 25 septembre suivant, cette SCI a vendu aux époux Z..., toujours en l'état futur d'achèvement, un autre pavillon à édifier sur ce même terrain; qu'à ces deux derniers actes, il avait été précisé que les parties d'immeuble vendues par la SCI Vaumar étaient libres de tout droit réel et stipulé que les acquéreurs devaient s'acquitter du prix entre les mains du notaire ; qu'ils n'ont pas respecté cette dernière stipulation ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° W 05-12.367 pris en sa seconde branche :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que, pour décider que M. X... et la SCP étaient seuls responsables du préjudice causé aux époux Z... et à M. Y... (les acquéreurs) qui s'étaient vus contraints, pour mettre un terme à la procédure de saisie immobilière intentée à leur encontre par la société Sipca, impayée d'une partie du prix de vente de son ensemble de terrains, de pallier la carence de la SCI Vaumar, l'arrêt retient que la mention erronée des actes de vente en l'état futur d'achèvement selon laquelle cette SCI déclarait que les parties d'immeuble qu'elle vendait étaient libres et franches de tout privilège, hypothèque ou autre droit réel quelconque rendait incompréhensible la clause de ces mêmes actes selon laquelle tout paiement de la part des acquéreurs devrait obligatoirement être effectué au crédit du compte ouvert au nom du vendeur dans les livres de l'office notarial ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Qu'en statuant ainsi, alors que la stipulation en question était ainsi libellée : "tout paiement, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires devra obligatoirement être effectué par versement au crédit du compte ouvert au nom du vendeur en l'office notarial, étant expressément stipulé que tout autre paiement ne sera pas libératoire et que l'acquéreur pourra, en cas de non-respect des dispositions du présent article, être mis dans l'obligation de payer une seconde fois", la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de celle-ci ;

Et sur le moyen unique de ce même pourvoi, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. X... et la SCP à indemniser les acquéreurs des sommes qu'ils avaient payées à la société Sipca du fait de la défaillance de la SCI Vaumar, pour mettre fin à sa procédure de saisie immobilière, ainsi qu'à supporter les frais afférents à celle-ci, l'arrêt retient qu'ils ne pouvaient reprocher aux acquéreurs d'avoir été eux-mêmes à l'origine de leur propre préjudice pour avoir payé directement à la SCI une partie du prix de vente en violation d'une clause incompréhensible ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le préjudice invoqué par les acquéreurs ne trouvait pas exclusivement sa source dans la faute commise par M. X..., la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et encore sur le moyen unique du pourvoi n° J 05-13.000, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

Attendu que, pour débouter les acquéreurs de leurs demandes de dommages-intérêts complémentaires réparant leurs préjudices autres que la nécessité dans laquelle ils s'étaient trouvés de payer la société Sipca, l'arrêt retient que les autres fautes reprochées à M. X... et à la SCP n'étaient pas démontrées ;

Qu'en statuant ainsi alors que les époux Z... et M. Y... poursuivaient l'indemnisation de préjudices causés par l'erreur commise par M. X..., relative à la mention selon laquelle les biens vendus étaient indemnes de tous privilèges immobiliers, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deux premières branches du moyen unique du pourvoi n° J 05-13.000 ».

§2. Le transfert de propriété et des risques

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 10 mars 2009

N° de pourvoi : 08-11173

A partir du transfert de propriété, l'acquéreur peut-il agir en responsabilité contractuelle contre les constructeurs au même titre que le maître d'ouvrage ?

« La cour d'appel a retenu à bon droit que l'acquéreur en l'état futur d'achèvement de locaux dont il avait pris possession avec des réserves qui n'ont pas été levées par la société civile immobilière Amandier (la SCI), vendeur agissant en qualité de maître de l'ouvrage, bénéficiait, par l'effet du transfert immédiat de propriété du fait de la

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

vente, de la possibilité de mettre en œuvre la responsabilité contractuelle des constructeurs fondée sur un manquement à leurs obligations. »

Cour d'appel de Nancy

Audience publique du 4 juin 2002

N° de RG : 99-00902

Quelle est l'étendue des pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ?

« Il résulte de la combinaison des articles 1601-3 alinéa 2 du Code civil, R.111-24 et R.261-7 du CCH que le vendeur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux et que ces pouvoirs comportent ceux de choisir des architectes, entrepreneurs et autres techniciens, d'arrêter librement les conventions passées avec eux et d'effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris de ceux qui satisfont aux réserves émises lors de la réception. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 octobre 2000

N° de pourvoi : 98-21826

En matière de vente en l'état futur d'achèvement, quand le transfert des risques du bien acquis s'opère-t-il ?

« Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, à bon droit, par motifs propres et adoptés, que si, dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le transfert de propriété sur le terrain et les constructions existantes s'opère le jour de la vente, ce transfert ne s'effectue pas sur les ouvrages non encore réalisés, qu'il s'agit non pas de la simple vente d'un terrain sur lequel l'acquéreur ferait construire un immeuble, mais de la vente d'un immeuble à édifier sur un terrain déterminé, l'élément prédominant étant l'obligation de construire, et qu'une telle vente ne peut s'apprécier que dans sa globalité et non pas étape par étape suivant l'évolution des acquisitions de terrains et l'édification des constructions, la cour d'appel, qui a constaté que la décision de classement portait sur la carrière et sur les sols correspondants, et que la demande de permis de construire modificatif était intervenue avant cette décision, a pu en déduire que le transfert des risques ne s'opérait sur le bien acquis que lors de la livraison des immeubles construits, et qu'avant celle-ci les risques pesaient sur le vendeur, qui en était débiteur ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

§3. Disparition du contrat

A) Les causes

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 janvier 2006

N° de pourvoi : 05-14971

À quelle condition l'acquéreur peut-il se soustraire à l'application de la clause résolutoire, dans l'hypothèse où un commandement de payer lui a été notifié?

« Vu l'article L. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 février 2005), rendu en matière de référé, que les époux X... ont acquis de la société Marignan Habitat, un appartement en l'état futur d'achèvement ; que la livraison est intervenue le 30 décembre 2002 sans que les époux X... ne paient le solde du prix tel que prévu au contrat; que la société Marignan Habitat leur a fait délivrer le 9 décembre 2003 un commandement de payer visant la clause résolutoire et les a assignés afin de voir constater l'acquisition de cette clause ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que le juge des référés a exactement apprécié, malgré les textes du code de la construction et de l'habitation invoqués par la société Marignan Habitat que l'exception d'inexécution de la convention opposée par les époux X... à la société Marignan Habitat apparaissait sérieuse au vu du constat d'huissier de justice du 15 janvier 2004 relevant le défaut d'achèvement, des malfaçons et des non-conformités alors que les époux X... avaient engagé une instance au fond en responsabilité contractuelle de la société Marignan et séquestré la somme encore réclamée par le constructeur ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, dans le délai d'un mois du commandement, les époux X... avaient demandé la suspension des effets de la clause résolutoire de plein droit, la cour n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Cour d'appel de Pau

Audience publique du 10 mai 2004

N° de RG : 00-02318

Dans quelle mesure les copropriétaires peuvent-ils demander la résolution de la vente de l'immeuble en l'état futur d'achèvement en cas de glissement de terrain affectant les parties communes ?

« Les futurs copropriétaires ont acquis leur immeuble dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement par actes authentiques passés au cours de l'année 1986 ; La réception de l'ouvrage, corps d'état par corps d'état, s'est échelonnée du 30 mai au 14 août 1987 et la déclaration d'achèvement des travaux a été effectuée le 23 février 1988 ; Un glissement de terrain est survenu en avril 1992 affectant la maison des époux Y... située en bordure de ruisseau ; le sinistre a été déclaré à la M... assureur dommages ouvrages ; Par acte d'huissier du 28 octobre 1992 la M... a assigné devant le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de TARBES le Syndicat des Copropriétaires..., Monsieur X... puis la Compagnie A... ; l'expert judiciaire N... désigné par ce magistrat a remis son rapport en

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

concluant que la villa des époux Y... avait été rendue impropre à sa destination pendant 14 mois et demi ; il a estimé leur préjudice à 82.657,68 F et à 14.232 F celui des copropriétaires sur les parties communes ; Au titre de l'assurance dommages ouvrages, la M... a préfinancé les premiers travaux confortatifs qui ont été exécutés la fissuration et le tassement du terrain signalés dans son deuxième rapport ; E... que si les appelants allèguent l'existence d'une menace inexorable de dégradation de leurs parties privatives par suite de désordres sur les parties communes, ils ne la démontrent pas et seront déboutés de leur demande en résolution de la vente ; E... d'autre part que n'étant pas propriétaire des parties communes et ayant des pouvoirs limités à leur administration, le Syndicat des Copropriétaires n'est pas fondé à obtenir seul la résolution des ventes ».

B) Les effets

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 Décembre 2007

N° de pourvoi : 07-12.824

Un vendeur d'immeuble à construire peut-il demander une indemnité d'occupation alors que la vente dudit immeuble a été résolue ?

«Attendu que pour allouer à la SIG la somme de 610 550 francs à titre d'indemnités d'occupation pour la période allant du 25 janvier 1990, date de livraison de l'immeuble, à septembre 2001, date de sa restitution, l'arrêt retient que les époux X... sont mal fondés à invoquer une faute de la SIG qui serait de nature à la priver de son droit à indemnité dès lors qu'il apparaît qu'ils n'ont effectué aucune démarche pour restituer volontairement l'immeuble, qu'ils ont préféré le louer à leur profit, et que la SIG n'a pu reprendre son bien que le 11 septembre 2001, après une sommation interpellative demeurée infructueuse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur n'est pas fondé, en raison de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de l'immeuble, et qu'elle avait constaté que la vente avait été résolue par décision du 6 mars 1995, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

Cour d'appel de Douai

Audience publique du 13 Septembre 2004

N° de RG : 03-00219

La résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement entraîne-t-elle la résolution du contrat de prêt subséquent ?

« Aussi eu égard à l'indivisibilité des actes, et au fait que l'opération immobilière ne s'est finalement jamais réalisée, il convient de confirmer le jugement ayant prononcé la résolution du prêt, contrat instantané [au contrat de vente en l'état futur d'achèvement] ; - Du fait de la résolution [de la vente], les clauses du contrat de prêt ne pouvant plus par définition s'appliquer, la SA E... est mal fondée à réclamer paiement de sommes aux conditions financières contenues dans le contrat ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 29 janvier 2003

N° de pourvoi : 01-03.185

Les effets de la clause résolutoire peuvent-ils être limités à une partie du contrat de VEFA?

« Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la clause résolutoire insérée à l'acte de vente prévoyait la résolution de plein droit à défaut de paiement d'une somme quelconque formant partie du prix, que la SCI Sephora restait redevable d'une somme de 60 000 francs qui ne pouvait être affectée au seul prix de vente du garage alors qu'il s'agissait d'une vente unique pour un prix global, même si le prix avait été ventilé entre garage et locaux d'habitation [...] »

Chapitre 2 : Le contrat de construction de maison individuelle

Section 1 : La qualification du contrat

§1. Construction (et non réhabilitation)

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 24 avril 2013

N° de pourvoi: 12-11.640

Publié au bulletin

Le propriétaire d'un terrain ayant fait l'objet d'un projet de construction de maison individuelle est-il en droit de demander au constructeur la démolition des constructions après l'annulation du contrat ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 février 2010), que par acte du 2 juin 2003, M. X... a conclu avec la société Maisons individuelles Méditerranée, devenue la société Geoxia Méditerranée (la société), un contrat de construction de maison individuelle ; que M. X... a pris possession de l'ouvrage en février 2006 tout en refusant de le réceptionner ; que la société a agi contre M. X... aux fins de le voir condamner à payer le solde du prix convenu ; que M. X... a demandé reconventionnellement l'annulation du contrat et la démolition de l'ouvrage aux frais de son adversaire ;

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

Attendu que la société n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que M. X... avait confirmé le contrat conclu entre eux, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de démolition de l'ouvrage alors, selon le moyen :

1°/ que la cour d'appel a relevé d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, le moyen pris de l'inapplicabilité de l'article 555 du code civil (violation de l'article 16, alinéa 3, du code de procédure civile) ;

2°/ que, lorsque les constructions ont été faites par un tiers, le propriétaire du fonds a le droit d'obliger ce tiers à les enlever ; que, l'annulation d'un contrat de construction ayant un effet rétroactif, le constructeur est censé avoir toujours été un tiers par rapport au propriétaire du fonds qui peut obliger ce tiers à démolir la construction irrégulièrement édifiée (violation de l'article 555 du code civil) ;

3°/ que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la prise de possession d'une construction, en attendant l'issue du procès en cours, ne caractérise pas la volonté non équivoque du propriétaire de renoncer à obtenir la démolition de la construction (violation de l'article 1134 du code civil) ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

4°/ que le droit du propriétaire d'exiger la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur son fonds n'est pas subordonné à l'existence d'un préjudice ; qu'à tort, la cour d'appel a retenu que M. X... n'était pas contraint de démolir l'ouvrage au regard des règles d'urbanisme et n'était pas dans l'impossibilité de conserver la maison du fait de désordres (violation de l'article 555 du code civil) ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que la nullité du contrat de construction n'avait pas pour effet de permettre au maître de l'ouvrage d'invoquer contre le constructeur les dispositions de l'article 555 du code civil, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs, sans violer le principe de la contradiction, que la demande de démolition formée par M. X... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 mars 2013

N° de pourvoi : 11-27.567

Publié au bulletin

Peut-on considérer qu'un contrat portant sur la rénovation ou la réhabilitation d'un immeuble existant constitue un contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ?

« Attendu que pour qualifier le contrat du 3 mars 2005 de contrat de construction de maison individuelle, l'arrêt retient que la société Socobac s'est engagée en qualité de constructeur à effectuer la rénovation d'une maison d'habitation, édifiée en 1784, appartenant à M. X..., qu'au titre des documents constituant le contrat, elle a établi, outre la notice descriptive estimative, « les plans de construction, les coupes et élévations, les cotes utiles » et que c'est à juste titre que les premiers juges, ont retenu, pour cette opération de rénovation immobilière « lourde » assimilable à des travaux de construction, la qualification de contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'un contrat portant sur la rénovation ou la réhabilitation d'un immeuble existant ne constitue pas un contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

§2. Une maison et non plusieurs

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 février 2013

N° de pourvoi : 12-12.957

Non publié au bulletin

Peut-on soumettre aux règles d'ordre public du contrat de construction de maison individuelle, un contrat de construction portant sur l'édification d'un collectif de 3 logements d'habitation destiné à la location?

« Attendu, d'une part, que les époux X... n'ayant pas soutenu devant la cour d'appel que les parties avaient entendu soumettre volontairement leur contrat aux articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que le bâtiment construit comportant plus de deux logements destinés au maître de l'ouvrage la convention sortait du champ d'application du contrat de construction de maison individuelle, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 juin 2004

N° de pourvoi : 02-21.251

Une convention tendant à la garantie de livraison à prix et délais convenus conclue par le constructeur d'un programme immobilier comprenant plus de deux logement est-elle soumise aux dispositions de l'article L231-6 du Code de la construction et de l'habitation ?

« Attendu que (...) la cour d'appel, qui avait constaté que le programme immobilier portait sur trente-trois maisons individuelles et vingt-deux logements dans des bâtiments à usage collectif, d'où il résultait qu'il n'était pas soumis aux dispositions d'ordre public prévues par l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation en matière de contrat de construction de maison individuelle ne comportant pas plus de deux logements, a pu retenir que les sociétés Architecteurs assistance, l'Etoile commerciale et la compagnie La Foncière de crédit étaient libérées de toute obligation à garantie dès lors que la société HLM n'avait pas déclaré sa créance à la liquidation judiciaire du constructeur, et que cette créance se trouvait donc éteinte ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

§3. Prix forfaitaire

Cour d'appel de Chambéry

Audience publique du 27 septembre 2005

N°04-11183

L'adaptation du lot « menuiserie isolation lambris zinguerie » demandée par les maîtres de l'ouvrage fait-il perdre à un contrat son caractère de construction de maisons individuelles au profit de celui de marché d'entreprise ?

« Un contrat par lequel un entrepreneur s'engage, pour la construction d'une maison selon un modèle type visité par les maîtres de l'ouvrage, à assumer la responsabilité et la direction des travaux, selon des prix forfaitaires non révisables pour la totalité de l'ouvrage, constitue non pas un simple marché d'entreprise mais un contrat de construction de maisons individuelles, la simple adaptation mineure du lot « menuiserie isolation lambris zinguerie » demandée par les maîtres de l'ouvrage n'étant pas de nature à faire perdre au plan son caractère préétabli. Dès lors c'est à bon droit que le premier juge a requalifié le contrat en contrat de construction de maisons individuelles soumis aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 17 février 2004

N° de pourvoi : 02.20.161

Les dispositions du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent-elles lorsque la prestation réalisée par le constructeur n'a fait l'objet que d'un document préparatoire et ne comportait pas de devis sur le contenu du dossier d'étude ni sur un prix ?

« Attendu, d'une part, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les pièces produites, notamment le document intitulé « dossier d'étude d'une maison d'habitation », et celui retraçant le montant futur et la ventilation prévisionnelle des honoraires, établissaient que la prestation accomplie par la société Maisons Hervé Delrieu n'avait fait l'objet que d'un document préparatoire et ne comportait pas de devis sur le contenu du dossier d'étude ni sur un prix, la cour d'appel a souverainement retenu, procédant à la recherche prétendument omise que les parties n'étaient pas liées par un contrat d'entreprise ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la société Maisons Hervé Delrieu avait réalisé les travaux, plans et études préalables à la construction, la cour d'appel a exactement retenu que ces travaux antérieurs à la signature de tout contrat de construction de maison individuelle ne pouvaient être rémunérés comme tombant sous le coup de la prohibition du paiement de sommes avant cette signature, édictée par l'article L. 231-4.II du Code de la construction et de l'habitation ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel de Rennes

Chambre 4

Audience publique du 7 mai 2003

N° 01-06337

Un « contrat d'entreprise » confiant une mission globale à l'entrepreneur ayant pour objet la construction d'une maison individuelle peut-il être requalifié en CCMI ?

Un contrat par lequel un entrepreneur s'engage, pour la construction d'une maison, à réaliser les plans de la maison, à déposer la demande de permis de construire et à réaliser des travaux pour un prix global, tout en se réservant le choix des sous-traitants, constitue non pas un simple marché d'entreprise mais un contrat de construction de maison individuelle. Ce contrat se trouve alors régi par les dispositions d'ordre public des articles L. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'article L 231-2 du Code de la construction et de l'habitation fait obligation aux constructeurs d'une maison individuelle de mentionner dans le contrat la possibilité pour le maître de l'ouvrage de se faire assister par un professionnel de la construction lors de la réception de l'immeuble. En cas de non respect de cette obligation, la prétendue réception intervenue entre les parties doit être considérée comme étant dénuée d'effet. En conséquence le constructeur peut se voir condamner au paiement des travaux de finition, même si ceux-ci n'ont pas fait l'objet de réserves.

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 3 mai 2001

N° 99-14.370

Aux termes de l'article L.231-1 du CCH dans quelle mesure un « contrat de vente d'un chalet prêt à monter » peut-il être qualifié de CCMI ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 19 octobre 1998), que, par un contrat intitulé contrat de vente du 23 mars 1992, M. X... a chargé la société Etablissements Léon Cuny (société Cuny) de la construction d'un chalet en bois massif d'un certain modèle sur un terrain lui appartenant ; qu'alléguant que cette convention était un contrat de construction de maison individuelle et que la société Cuny devait assurer le montage des éléments en bois qu'elle avait livrés, M. X... a, après expertise, assigné cette société en exécution du contrat ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'article 1er du contrat précise que la nature et la consistance des travaux sont définis dans le devis descriptif qui lui est joint, que ce devis et le devis estimatif qui y est également annexé, portent, réserve faite de certains travaux de gros œuvre et de second œuvre, sur un chalet " en prêt à monter, les différents éléments étant rendus sur le terrain " de M. X... et qu'il ressort tant des courriers échangés entre les parties postérieurement à la conclusion du contrat que du rapport d'expertise que, lors de la signature de ce contrat, les parties se sont entendues non sur un contrat de construction classique mais sur un contrat de vente prévoyant la livraison " en kit " des éléments nécessaires à la construction d'un chalet et que la société Cuny, si elle a vendu un tel chalet, fournit les plans d'assemblage et assiste le client dans ses démarches administratives, n'a pas pour autant entendu assurer la construction de celui-ci ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté, par motifs adoptés, que la société Cuny s'était contractuellement engagée à procéder à la construction d'un chalet pour un certain prix aux termes d'un document correspondant à un contrat de construction de maison individuelle et que le contrat prévoyait dans son article 2.2 que ses indications et stipulations devaient prévaloir sur toute autre pièce contractuelle, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 mars 2000

N° de pourvoi : 98-17.527

Sous quelle condition un contrat de construction est un marché à forfait ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 7 avril 1998), qu'en 1991, Mme X... a chargé le groupement d'intérêt économique Les Bâisseurs de Gascogne (GIE) de la construction d'une maison d'habitation ; qu'après exécution des travaux, elle n'a pas réglé la totalité du prix qui lui était réclamé ; que le GIE l'a assignée pour obtenir ce paiement ; Attendu que pour dire que le contrat de construction unissant les parties n'était pas un marché à forfait, l'arrêt retient que les conditions particulières de cet acte mentionnaient que des options avaient été choisies par le maître de l'ouvrage par rapport au descriptif de base en plus-values ou en réductions, que le devis descriptif comportait des variations, notamment pour les travaux de chauffage, que Mme X... avait modifié ses demandes en cours de chantier, et que ces clauses contractuelles établissaient l'absence de prix définitif de la construction, puisque, selon les options choisies par le maître de l'ouvrage, le prix pouvait être modifié sans qu'il soit définitivement calculé ou même susceptible d'être déterminé avec précision ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme X... faisant valoir que le contrat faisait référence aux dispositions d'ordre public des articles L. et R. 231 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il avait donc obligatoirement un caractère forfaitaire, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ».

§4. Impact du choix du constructeur par le maître de l'ouvrage sur la qualification de contrat de construction de maison individuelle

Cour d'appel de Lyon

Audience publique du 19 mai 2009

N° 07-02.834

Un contrat de construction de maison individuelle conserve-t-il cette qualification malgré la signature de marchés directement entre le maître de l'ouvrage et les entreprises de construction ?

« Attendu qu'aux termes de l'article L. 231-1 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. Cette obligation est également imposée (...) à toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent. Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14 ;

Attendu que la signature de certains marchés directement entre le maître de l'ouvrage et les entreprises (lots maçonnerie, charpente, couverture, revêtement de sol souple) n'est pas suffisante pour dénier la qualification de contrat de construction de maison individuelle Attendu que les documents produits par l'appelant démontrent que les plans ont bien été fournis par la société X ; que la note d'honoraires établie par l'architecte ne porte pas sur

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

l'établissement des plans ; que divers documents indiquent comme adresse du maître de l'ouvrage chez X (la DROC, la demande de permis de construire et le permis de construire) ; que de nombreux plans portent soit le tampon de la société X (avant-projet de construction n° 1 du 13 mai 1998) soit la mention documents à adresser à JOURNAY (plans, coupes, façades, masse et situation n° 1 A du 18 mai 1998) ; que les plans d'exécution n° 1E du 9 octobre 2008 et n° 1C du 14 septembre 1998 dressés par la société X concernent non seulement le rez-de-chaussée (objet des travaux de second œuvre de la société X) mais également l'étage ;

Attendu que ces mêmes plans d'exécution ont été adressés le 22 juillet 1998 par la société X au charpentier (TACNET) avec copie du permis de construire pour le choix des tuiles, ce qui relève pour le moins d'un rôle de coordinateur ;

Attendu que d'autres éléments (le mandat donné le 14 mai 1998 par Antonin X... à la société X pour déposer le permis de construire, le choix de l'architecte et de la société EMDF par la société X, le fax adressé le 11 mai 1998 par la société JOURNAY à l'intention de TACNET et portant la coupe de principe de la charpente, le courrier adressé par la mairie à Madame Z... agent commercial de la société X à propos de la demande de permis de construire et le devis du charpentier TACNET adressé à Madame Z...) démontrent que la société X s'est comportée comme constructeur de maison individuelle ;

Attendu que la société X fait valoir pour s'en défendre qu'elle n'a pas réalisé la totalité des travaux ;

Attendu que ce point n'est ni discuté ni discutable ; que toutefois il ne s'agit nullement d'un critère entrant en ligne de compte pour la qualification du contrat eu égard à la rédaction même de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ... b) à toute personne qui réalise une partie des travaux (...)

Attendu en conséquence que le contrat de marché de travaux doit être requalifié en contrat de construction de maison individuelle avec ses conséquences de droit quant à la responsabilité de la société X et à la qualification de ses liens avec les entreprises intervenantes, liens relevant de la sous-traitance ».

Cour d'appel de Rennes

Chambre 4

Audience publique du 31 janvier 2002

N° 00-01037

Le recours à un architecte rendu obligatoire par la superficie de l'habitation, contacté par entrepreneur, sans relation avec le maître de l'ouvrage, entraîne-t-il la requalification en contrat de construction de maison individuelle ?

« Le contrat conclu entre un maître de l'ouvrage et un entrepreneur pour la construction d'une maison se limitant à la réalisation de trois lots de gros œuvre, charpente et couverture et selon des plans réalisés par un architecte doit tout de même être requalifié en contrat de construction de maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, dès lors que le recours à l'architecte a été rendu obligatoire par la surface de l'habitation envisagée et qu'il ressort des faits que l'architecte n'a eu aucune relation avec le maître de l'ouvrage, mais a été contacté par l'entrepreneur, auquel il a également facturé son intervention. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 juin 2001

N° 99-11.955

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

La circonstance selon laquelle le choix du constructeur dissuade le maître de l'ouvrage de choisir d'autres intervenants à la construction suffit elle pour qualifier le contrat de construction de maison individuelle ?

« Mais attendu qu'ayant relevé que le contrat unissant le maître de l'ouvrage à la société Alsace créations avait pour objet la construction d'une maison d'habitation de modèle Laurene" moyennant un budget prévisionnel pour ce modèle de la construction, honoraires compris, de 339 000,00 francs TTC et prévoyait que le maître de l'ouvrage pouvait proposer, sous certaines conditions, le remplacement des entreprises choisies par la société Alsace créations, et déduit, appréciant souverainement, sans dénaturer, la portée de ces stipulations contractuelles, que cette société avait proposé à M. Fillinger un plan préétabli pour la construction projetée, que la convention incluant le coût des travaux et les honoraires de maîtrise d'œuvre était conclue pour un prix prédéterminé et qu'en raison des conditions dissuasives auxquelles était subordonnée la possibilité pour le maître de l'ouvrage de proposer d'autres entreprises, la société Alsace créations s'était réservée d'exécuter ou de faire exécuter les travaux convenus par les entreprises de son choix, la cour d'appel, qui a, à bon droit, retenu la qualification de contrat de construction de maisons individuelles au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ».

Cour de cassation

Chambre criminelle

Audience publique du 28 mars 2000

N° de pourvoi : 99-82.145

Un contrat muni d'une clause prévoyant que le choix des entreprises appartient au maître de l'ouvrage peut-il être constitutif d'un contrat de construction de maison individuelle ?

« Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué que par l'intermédiaire de Michel A..., Yannick et Sarah X... ont conclu avec la société EURL Z..., dont le responsable est Jacques Z..., exerçant une activité de maîtrise d'œuvre, un contrat, par lequel ils confiaient à cette société les études préliminaires, l'avant-projet de construction, le dossier de permis de construire et de consultation des entreprises, ainsi que la mise au point des marchés, la direction et la comptabilité des travaux et la réception de l'ouvrage envisagé, dans le cadre d'une enveloppe globale de 356. 604 francs, incluant les honoraires du maître d'œuvre ;

Qu'après réception des devis adressés par l'EURL Z..., accompagnés de sa note d'honoraires, les époux X... lui ont notifié leur intention de mettre fin à leur projet ; que la société a obtenu une ordonnance d'injonction de payer, à laquelle les parties civiles ont formé opposition ;

Que les époux X... et l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles ont alors porté plainte contre Jacques Z...et Michel A..., qui avait réalisé les publicités ayant amené les époux X... à entrer en contact avec l'EURL Z..., pour avoir, en juin 1993, alors qu'ils avaient été chargés par les époux X... de la construction d'un immeuble d'habitation, exigé le versement d'honoraires avant la signature d'un contrat conforme aux dispositions de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour renvoyer les prévenus des fins de la poursuite, confirmer le jugement de relaxe du tribunal et écarter les allégations des parties civiles selon lesquelles le contrat souscrit est un contrat de construction de maison individuelle, les juges relèvent que le contrat prévoit, en son article 2-5, que le maître de l'ouvrage choisira les entreprises et signera les devis de celles qu'il chargera de l'exécution des travaux et que cette clause ne peut être tenue pour une simple clause de style ;

Qu'ils ajoutent que, contrairement aux allégations des époux X..., les devis n'étaient pas " préétablis " par les prévenus mais ont été rédigés par les artisans consultés ;

Attendu qu'en l'état de ces motifs, partiellement reproduits au moyen, d'où il résulte que le contrat incriminé n'est pas un contrat de construction de maison individuelle relevant de la loi du 19 décembre 1990 et passible des dispositions

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

de l'article L. 241-1 du Code de la construction et de l'habitation, mais un contrat de maîtrise d'œuvre, la cour d'appel a justifié sa décision ».

Cour d'appel de Montpellier

Audience publique du 21 novembre 2000

N° 98-04283

Le maître d'ouvrage est-il tenu directement envers les entrepreneurs intervenant à la construction dans l'hypothèse où il a donné mandat général à un constructeur pour l'exécution du contrat de construction de maison individuelle ?

« Constitue un contrat de maison individuelle, la convention conclue pour un prix global incluant le coût des réalisations, plans, démarches administratives, par laquelle un plan de la villa à construire est fourni par le constructeur dont il n'est pas nécessaire qu'il soit lui-même entrepreneur de construction, par laquelle le maître de l'ouvrage n'a aucune liberté dans le choix des entreprises et aucun pouvoir dans l'exécution de la construction, son cocontractant se chargeant de l'intégralité de celle-ci, se réservant la coordination des travaux en s'engageant sur le délai d'exécution ainsi que le choix des entrepreneurs et interdisant au maître de l'ouvrage de les régler directement. »

§5. Contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans

I-Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans

Cour d'appel de Douai

Audience publique du 29 juin 2011

N° 09-03.715

Un contrat par lequel l'entrepreneur s'engage pour un prix déterminé à fournir les plans d'une maison individuelle et à choisir et rédiger les différents contrats d'entreprise nécessaires constitue-t-il une convention de maîtrise d'œuvre déléguée ou doit-il être requalifié en contrat de construction de maison individuelle ?

« Aux termes du contrat de commercialisation, l'entrepreneur s'engageait à définir les différents corps d'état pour une enveloppe définie, en fournissant les plans de la maison individuelle accompagnés d'une notice descriptive conforme aux prescriptions de l'article R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, l'entreprise prestataire était chargée de la consultation et du choix des entreprises, de la rédaction des marchés et d'éventuels travaux supplémentaires. La convention litigieuse ne peut donc être qualifiée de convention de maîtrise d'œuvre déléguée, mais investissait bien le vendeur des prérogatives d'un constructeur de maison individuelle au sens de l'

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation. Faute de respecter les prescriptions légales d'ordre public prévues par le Code de la construction et de l'habitation, ce contrat doit être déclaré nul. »

Cour d'appel de Besançon

Audience publique du 19 décembre 2007

N°06-1809

Le contrat par lequel une personne fournit un plan type et choisit les entreprises chargées d'effectuer les travaux est-il un contrat de maîtrise d'œuvre ou de construction de maison individuelle ?

« Attendu qu'en l'espèce, la Cour adopte les motifs pertinents des premiers juges qui ont relevé que le plan proposé par la SARL MAISONS TRADITION aux époux Y... était un plan type, que, si les marchés de travaux ont été passés directement entre les maîtres de l'ouvrage et les entreprises intervenues sur le chantier, le choix des entreprises a été effectué par la SARL MAISONS TRADITION et qu'en conséquence le contrat de maîtrise d'œuvre conclu entre cette société et les maîtres de l'ouvrage doit être requalifié en contrat de construction de maison individuelle ;

Doit être requalifié en contrat de construction de maison individuelle le contrat de maîtrise d'œuvre conclu entre une société, qui n'est pas un architecte, et des maîtres de l'ouvrage, dès lors que le plan proposé par la société était un plan type, et que le choix des entreprises avec lesquelles les marchés de travaux ont été passés a été effectué par cette société. Tel est le cas d'une société qui effectue des opérations de publicité en soumettant aux maîtres de l'ouvrage, avant même la signature d'un contrat de maîtrise d'œuvre, un devis faisant référence à trois gammes de maisons proposées comportant une estimation précise de l'ensemble des travaux, ainsi que des plans sommaires qui n'ont fait l'objet, par la suite, que de modifications de détail dont il n'est pas démontré en quoi elles répondaient à des desiderata particuliers. »

Cour d'appel de Douai

Audience publique du 25 mai 2005

N° 03-05521

Un acte intitulé « marché de travaux » doit-il être requalifié en contrat de construction de maisons individuelles dès lors qu'il remplit les conditions de ce contrat ?

« Doit être requalifié l'acte intitulé marché de travaux en contrat de construction de maison individuelles dès lors qu'il avait pour objet la construction d'une maison individuelles avec fourniture de plan moyennant un prix forfaitaire et que l'entrepreneur s'engageant à assurer la construction de la maison dans un délai de sept mois, peu importe que la pose et la fabrication de la charpente de l'immeuble aient été confiées à une tierce entreprise ».

Cour d'appel de Poitiers

Audience publique du 8 février 2005

N°02-01422

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Un contrat intitulé « maîtrise d'œuvre » doit-il être requalifié en contrat de construction de maison individuelle dès lors qu'il contient les conditions essentielles de ce contrat et doit il être annulé à défaut des mentions qui doivent y figurer ?

S'il ressort d'un contrat intitulé à tort "maîtrise d'œuvre" les caractéristiques essentielles d'un contrat de construction de maison individuelle, il doit requalifier la convention. Il résulte de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qu'est dénommé "constructeur" toute personne qui se charge de la construction d'une maison individuelle selon un plan qu'elle propose au maître d'ouvrage. Cette formule volontairement large s'applique plus généralement à toute personne physique ou morale même n'ayant pas la qualification d'entrepreneur qui, à l'instar du promoteur, prend l'initiative et assume personnellement à l'égard du maître d'ouvrage le soin principal de l'opération. La convention qualifiée de contrat de construction de maison individuelle qui ne comprend pas plusieurs mentions obligatoires de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'Habitation doit donc être annulée.

II-Contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans

Cour d'appel de Grenoble

Audience publique du 7 Juin 2011

N° 07-01.586

Un contrat faisant apparaître artificiellement l'intervention de deux entreprises pour échapper à la qualification de contrat de construction de maison individuelle peut-il être requalifié pour être soumis aux prescriptions applicables à ce contrat?

« Des particuliers ont passé un marché de travaux avec deux entrepreneurs sur un document unique portant leurs deux tampons et la même signature, pour la construction d'un pavillon à ossature bois , le plan étant fourni par les clients. La différenciation des travaux entre les deux entreprises générales, qui ont d'ailleurs le même gérant, se révèle artificielle et ne vise qu'à échapper aux prescriptions d'ordre public du contrat de construction de maison individuelle devant garantir le maître de l'ouvrage. Le non respect du régime découlant de ce contrat est assorti de la nullité. Par conséquent, il convient de requalifier le contrat initial en contrat de construction de maison individuelle et d'en prononcer la nullité. »

Cour d'appel de Toulouse

Chambre 1, Section 1

Audience publique du 31 mars 2008

N° 07-02.499

La convention relative à la construction d'une maison individuelle sur un terrain précisément désigné peut elle être qualifiée de contrat de construction de maison individuelle en l'absence de fourniture directe ou indirecte d'un plan ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Attendu, également et par référence aux articles L231-1 et L231-2 du Code de la construction et de l'habitation, qu'aucun élément du dossier ne permet de considérer que l'EURL X a proposé ou fait proposer un plan aux appelants, alors qu'au contraire le contrat liant les parties précise que les plans sont fournis par les maîtres de l'ouvrage avant la signature du contrat ;

Que la convention des parties ne peut, donc, être qualifiée de contrat de promotion immobilière ou de contrat de construction de maison individuelle et que la dénomination telle que mentionnée par les parties, soit contrat de maîtrise d'ouvrage délégué, doit être retenue ».

Cour d'appel de Toulouse

Chambre 1, section 1

Audience publique du 1^{er} juillet 2002

N° 01-03782

Le fait que l'entrepreneur ait conseillé l'architecte et ait assisté à l'étude du plan pour la réalisation d'un projet, entraine t'il la qualification de CCMI avec fourniture de plan ?

« Le contrat passé entre le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur doit être qualifié de contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan dès lors que l'entrepreneur n'a pas proposé ou fait proposer le plan. En effet les plans et tableau des surfaces habitables ont été réalisés par l'architecte et réglés par le maître de l'ouvrage indépendamment du marché de travaux. Et, si l'entrepreneur atteste qu'il a conseillé le choix de l'architecte et avoir travaillé auparavant avec celui-ci sur divers projets de construction, cette circonstance ne suffit pas à établir qu'il a proposé ou fait proposer un plan prédéterminé dès lors qu'il indique lui même qu'il a assisté à l'étude du plan pour la réalisation de ce projet ce qui démontre que le plan n'était pas arrêté ni dans ses grandes lignes ni dans le détail entre l'architecte et lui même et qu'il a fait l'objet de discussions, auxquelles il a assisté, entre l'architecte et la maître de l'ouvrage qui ont conclu un contrat indépendant pour l'étude du dossier et la demande de permis de construire. »

Section 2 : Régime

§1. Formation du contrat

I. Conditions de validité

A) Les mentions obligatoires

1) Contenu

Hors des cas énumérés par l'article L. 231-3 du Code de la construction et de l'habitation, il convient de noter que la protection générale contre les clauses abusives de l'article L. 132-1 du Code de la consommation est applicable à tous les contrats de construction de maison individuelle dans les contrats entre professionnels et non-professionnels. Or la **loi n° 2008-776 de modernisation de l'économie du 4 août 2008** et le **décret n° 2009-302 du 18 mars 2009** ont

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

modifié le droit antérieur. Désormais, il faut distinguer les clauses « noires » (dont la liste figure à l'article R. 132-1 du Code de la consommation), qui doivent être regardées de manière irréfragable comme abusives et les clauses « grises » (dont la liste figure à l'article R. 132-2 du Code de la consommation), qui pour leur validité, et en cas de litige, supposent que le professionnel apporte la preuve de leur caractère non abusif. Ce ne sera donc plus au maître de l'ouvrage (consommateur) d'établir que la clause provoque à son détriment un déséquilibre significatif. Ce sera, au contraire, au constructeur professionnel d'apporter la preuve du caractère non abusif. C'est un renversement de position judiciaire considérable pour la défense du maître de l'ouvrage.

a) Description des travaux

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 novembre 2008

N° de pourvoi : 07-17.504

Le contrat de construction d'une maison individuelle encourt-il la nullité si les plans et les devis prescriptif n'y sont pas annexés et cela bien que le plan ait été communiqué au maître d'ouvrage avant la signature du contrat ?

« Attendu que pour débouter M. X... et Mme Y... de leur demande en annulation du contrat de construction, l'arrêt retient que ceux-ci qui soutiennent que seuls des plans sommaires étaient joints au contrat, qu'ils ont signés, n'en justifient pas alors qu'il est produit des plans datés du 14 avril 2004, qu'ils s'appuient en tout état de cause sur les plans déposés avec le permis qu'ils ont signés pour considérer que la construction n'est pas conforme, qu'ils sont donc mal fondés à invoquer une irrégularité à ce titre ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. X... et Mme Y... faisant valoir que le plan de la construction à édifier doit être joint au contrat de construction avec fourniture du plan, que les plans du 14 avril 2004 produits par la société C n'avaient pas été annexés au contrat de construction, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ».

Cour d'appel de Bourges

Audience publique du 14 juin 2005

N°04-01.112

Un contrat de construction de maisons ne comportant aucune notice descriptive indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble que des travaux d'équipement intérieurs ou extérieurs, ne décrivant et ne chiffrant pas les travaux laissés à la charge du maître de l'ouvrage et ne comportant pas non plus les justifications des garanties de remboursement et de livraison dues par le constructeur doit-il être déclaré nul ?

« Est nul le contrat de construction de maisons individuelles signé entre les parties qui, d'une part, ne comporte aucune notice descriptive indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble que des travaux d'équipement

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

intérieurs ou extérieurs, d'autre part, ne décrit et ne chiffre pas davantage les travaux laissés à la charge du maître de l'ouvrage et ne comporte pas non plus les justifications des garanties de remboursement et de livraison dues par le constructeur. Du fait de la nullité du contrat, le maître d'ouvrage n'est redevable que du coût de la main d'œuvre et des matériaux employés pour la construction à l'exclusion du bénéfice escompté ou réalisé par le constructeur en application du contrat annulé ».

b) Etudes de sol

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 24 Octobre 2012

N° de pourvoi : 11-18.164

Publié au Bulletin

Est-il envisageable que ce soit le maître d'ouvrage qui fournisse l'étude de sol dans un contrat de construction de maison individuelle? Le prix convenu dans le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan inclut-il le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage ?

« Vu l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande de remboursement des frais d'étude de sol, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'une étude de sol a été préconisée par la société Auvergne terres dans la première notice signée le 15 octobre 2005 qui comportait un paragraphe "avertissements" précisant qu'il était important qu'une étude de sol soit fournie afin de permettre la réalisation d'un devis définitif comprenant des dispositions de fondations adaptées au site et que le coût de l'étude de sol n'est pas imputable au constructeur, qui n'assume une prestation qu'à la charge du client ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne peut être prévu, dans un contrat de construction de maison individuelle, que le maître de l'ouvrage doit fournir une étude de sol, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation ; Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande de remboursement du coût des travaux d'adaptation au sol, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que l'ensemble des adaptations au sol conformément à l'étude de sol avait été chiffré le 30 mai 2006 pour une somme de 40 860 euros correspondant au remplacement des fondations et du dallage prévu au premier contrat, que la notice descriptive du 5 juillet 2006 reprenait expressément que l'adaptation au sol se ferait suivant les prescriptions de l'étude de sol et qu'ainsi les travaux correspondent bien à ce qui a été prévu et accepté par les parties et qu'il ne peut être fait grief au constructeur d'avoir réalisé les prestations nécessaires pour le prix prévu dont les époux X... sont mal fondés à demander le remboursement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf stipulation expresse contraire dans les formes prescrites, le prix convenu dans le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan inclut le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

CASSE ET ANNULE ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 mai 2004

N° de pourvoi : 02-20.911

L'application de l'article L231-2 du Code de la construction et de l'habitation fait-il obstacle à ce que le constructeur réclame, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, à un tiers fautif, les frais d'études de sols qu'il ne peut réclamer au maître d'ouvrage ?

« Attendu qu'ayant exactement énoncé que l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation n'impose pas au constructeur de procéder systématiquement à des études de sol préalables à la signature des contrats de construction, la seule sanction prévue étant l'impossibilité pour le constructeur de demander au maître de l'ouvrage d'autres sommes que celles contractuellement prévues mais que l'application de ce texte ne fait pas obstacle à ce que le constructeur réclame, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, à un tiers fautif les frais d'étude de sols qu'il ne peut réclamer au maître de l'ouvrage, la cour d'appel, qui a constaté que M. X... et Mme Y... avaient acheté un terrain alloti pour y faire construire une maison ne présentant aucune particularité et relevé qu'ils n'avaient pas été informés de la mauvaise qualité du sol et du sous-sol, a pu en déduire que l'obligation dans laquelle s'était trouvée la société Manche Calvados habitation de faire procéder à des études et analyses de sol était la conséquence directe de la faute commise par la SCI, professionnel ayant vendu un terrain constructible atteint d'un vice caché. »

c) Travaux à la charge du maître de l'ouvrage

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 novembre 2010

N° 09-71.464

Publié au Bulletin

La notice descriptive annexée au contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan doit-elle impérativement comporter de la main du maître de l'ouvrage une mention signée par laquelle il précise et accepte le coût des travaux à charge et non compris dans le prix ?

« Vu les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation , ensemble l' arrêté du 27 novembre 1991 ;

Attendu que le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter notamment le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faire l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ; qu'est annexé à ce contrat une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; que cette notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

d) Possibilité pour le maître de l'ouvrage de se faire assister à la réception

Cour d'appel de Rouen

Audience publique du 26 janvier 2005

N° 03/02.298

Un contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture d'un plan mentionnant que les parties ont opté pour une réception des travaux par le maître de l'ouvrage sans l'assistance d'un professionnel doit-il être déclaré nul ?

« Est nul le contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture d'un plan qui mentionne que les parties ont déclaré opter pour une réception des travaux par le maître de l'ouvrage sans l'assistance d'un professionnel, en violation de l'article L.231-2 f du Code de la construction et de l'habitation . Le contrat étant anéanti, les parties doivent être replacées en l'état antérieur sauf dommages et intérêts éventuels. L'entrepreneur doit supporter le montant des travaux de démolition des ouvrages réalisés. Il n'a pas droit au paiement du prix des travaux réalisés ».

e) Le délai de rétractation

L'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, a institué en faveur de l'accédant à la propriété d'un logement neuf, lorsque le contrat est établi par acte sous seing privé, un délai de rétractation d'une durée de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cette disposition a été modifiée à plusieurs reprises :

- une première fois par la **loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), accordant à l'acquéreur, lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte. La loi SRU a étendu la faculté offerte au contractant non professionnel de revenir sur son engagement à l'ensemble des actes sous seing privé présidant à l'acquisition ou à la construction d'un bien immobilier destiné au logement, qu'il soit neuf ou ancien et que le vendeur soit ou non professionnel. Elle a aussi décidé de comprendre dans le domaine d'application du texte les actes authentiques.

- une seconde fois par la **loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006** portant engagement national pour le logement (ENL) : elle a soumis tous les avant-contrats, quelle que soit leur nature, au seul délai de rétractation de sept jours. Le délai de réflexion est, quant à lui, désormais réservé aux contrats authentiques non précédés d'un avant-contrat, situation peu fréquente en pratique.

Une réponse ministérielle précise certaines modalités de l'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation (**Rép. min., JOAN Q 9 juin 2003, p. 4540**). Qu'il s'agisse d'un contrat avec ou sans fourniture de plan, le contrat de construction de maison individuelle doit être notifié par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception. Le délai de rétractation de sept jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte. L'article L. 231-9 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas prévu de délai entre la date d'établissement du contrat et son envoi en recommandé avec accusé de réception. Un contrat de construction peut

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

valablement être établi à une date antérieure à sa notification. En revanche, la garantie de remboursement (CCH, art. L. 231-4, III) ne peut être postérieure à la date de signature du contrat.

Cour d'appel de Pau

Chambre 1

Audience publique 15 Mai 2012

N° 12/2210, 11/01264

Le concubinage des contractants au contrat de construction de maison individuelle a-t-elle pour effet de rendre opposable à la concubine les actes notifiés à son concubin, et par conséquent de déclencher le délai de rétractation ?

« Attendu que le contrat de construction d'une maison individuelle en date du 26 mars 2009 a été signé par Fabrice P. d'une part et Stéphanie R. d'autre part avec la mention de leur situation d'union libre ;

Et attendu que s'il est vrai que la société X rapporte finalement la preuve de la signature par M. Fabrice P. le 8 avril 2009 de l'accusé de réception de la lettre recommandée adressée par cette société conformément aux dispositions de l'article L 271-1 susvisé, il n'en demeure pas moins établi qu'en aucun cas Melle Stéphanie R. n'a reçu cette même lettre ;

Attendu qu'il y a donc lieu d'en déduire que la faculté de rétractation était toujours ouverte à Melle R. lorsqu'elle a adressé à la société X, le 9 Octobre 2009, une lettre indiquant qu'elle ne donnerait pas suite au contrat de construction;

Attendu que si le texte de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ne comprend pas de sanctions spécifiques en cas de non-respect des dispositions qu'il instaure, notamment quant au sort des conventions auxquelles il s'applique, il n'en demeure pas moins admis qu'en cas de non-respect de ces dispositions, il y a lieu de considérer que le contrat est susceptible d'annulation, voire de résiliation ou de résolution, qu'en droit, la nullité du contrat est la sanction qui a été retenue ;

Attendu qu'il y a donc lieu de prononcer la nullité du contrat de construction d'une maison individuelle signé le 26 mars 2009 pour non-respect par la société X des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement du 9 mars 2011 qui a débouté la société X de l'ensemble de ses demandes et l'a condamnée à payer à M. P. à Mme R., chacun, la somme de 750 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, après en avoir délibéré, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Déclare nul et de nul effet le contrat de construction d'une maison individuelle passé le 26 mars 2009 entre Fabrice P. et Stéphanie R. d'une part, et la société X d'autre part ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Chambre 3 B

Audience publique 5 Avril 2012

N° 2012/204

La prise de possession des lieux par les époux acquéreurs emporte t-elle renonciation non équivoque de leur part à renoncer à se prévaloir de la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour non respect des dispositions d'ordre public de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, faute d'avoir notifié le contrat, remis en main propre aux époux maîtres d'ouvrage sans faire état du délai de rétractation ?

« SUR LA NULLITÉ DU CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE :

Il est établi que la société X n'a pas respecté les dispositions d'ordre public de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation :

- faute d'avoir notifié le contrat, remis en main propre aux époux Y. sans faire état du délai de rétractation et du point de départ celui-ci,
- faute d'avoir fait figurer, dans la notice descriptive, à la place prévue à cet effet, le coût des ouvrages et fournitures non compris dans le prix convenu,
- pour n'avoir pas décrit et chiffré dans la notice les travaux à la charge du maître de l'ouvrage.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par une nullité d'ordre public de protection que seul l'acquéreur peut invoquer sans à avoir à justifier d'un grief.

La prise de possession des lieux en avril 2008 par les époux Y. n'emporte nullement une renonciation non équivoque de leur part à renoncer à se prévaloir de la nullité du contrat de construction de maison individuelle

Le jugement sera confirmé en ce qu'il prononcé la nullité du contrat de construction de maison individuelle. »

L'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 a été modifié par la **loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), et la **loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006** portant engagement national pour le logement (ENL)

Cour d'appel de Rouen

Chambre 1

Audience publique 19 Octobre 2005

Numéro JurisData : 05-292169

Quel est le sort de la faculté de rétractation à défaut de notification du contrat de construction ?

A défaut de notification du contrat de construction, le délai de rétractation n'a pas commencé à courir.

Dès lors que le maître de l'ouvrage a usé de la faculté de rétractation, il en résulte que le contrat de construction de maison individuelle doit être considéré comme n'ayant jamais existé. Le constructeur n'est pas fondé à prétendre que la signature postérieure d'un ordre de démarrage des travaux impliquait une renonciation implicite du maître de l'ouvrage à cette rétractation.

En l'absence de rédaction d'un écrit, il y a lieu de déclarer nul le contrat de construction de maison individuelle. Le contrat étant nul, les parties doivent être remises dans leur état antérieur. Néanmoins, la maison étant en cours de construction, les maîtres de l'ouvrage ne peuvent réclamer la restitution des sommes versées au constructeur sans

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

qu'ait été préalablement estimée la valeur des travaux qu'il a réalisés avec leur accord. Ils ne peuvent davantage exiger la démolition des travaux à ses frais.

2) Modifications du contrat

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 19 décembre 2012

N°11/02.838

Le maître d'ouvrage doit-il être informé des modalités de révision du prix avant la signature du contrat de construction de maison individuelle?

Si le seul fait de signer un contrat suppose par principe la connaissance des termes de ce contrat, l'article L. 231-11 du Code de la construction et de l'habitation a imposé une condition supplémentaire en l'espèce en exigeant une information préalable au contrat, et cette condition signifie que les accédants doivent, non au moment de la signature du contrat mais avant celle-ci, être informés par leur co-contractant des modalités possibles de révision du prix, afin de faire un choix éclairé. L'antériorité d'une information claire doit donc être réelle et elle ne peut être considérée comme existante lorsqu'aucun délai, considéré comme laissant le temps raisonnablement suffisant à la compréhension de dispositions complexes, n'a séparé l'information de la signature du contrat. En l'absence de toute preuve apportée par le constructeur d'un tel délai il y a lieu de déclarer nulle les dispositions contractuelles portant possibilité de révision du prix et l'avenant consécutif.

Étant donné que les travaux relatifs à la réalisation du chauffage au gaz, à la fourniture et la pose des sanitaires, à la fourniture et la pose de l'escalier intérieur, qui ont été laissés à la charge du maître d'ouvrage, n'ont pas été chiffrés séparément dans le contrat, et que ces éléments sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble, il y a lieu de déclarer nulles les clauses du contrat qui ne chiffrent pas les prix des éléments indispensables.

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 31 janvier 2007

N° de pourvoi : 05-20.740

Publié au bulletin

La modification du permis de construire intervenue après la signature du CCMI impose t-elle une modification du CCMI si le projet initial s'en trouve modifié ?

Le contrat de construction de maison individuelle devant comporter la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire et cette règle étant d'ordre public, la modification du permis de construire entraînant une modification du contrat initial exige la signature d'un avenant.

«Vu les articles L. 230-1, L. 231-1 et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que le contrat de construction de maison individuelle doit comporter, notamment, la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ; que cette règle est d'ordre public ;

(...)

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le permis de construire n'avait été accordé que pour un projet présentant une surface habitable réduite, avec transformation de la terrasse et du porche, ce dont il résultait une modification du projet initial exigeant la signature d'un avenant, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 10 mai 2006

N° de pourvoi : 05-15.524

En l'absence d'un devis rectificatif, les parties peuvent elles prétendre au paiement d'un autre prix que celui prévu dans le devis initial du contrat de construction de maison individuelle ?

« Attendu qu'ayant relevé que les époux X... avaient signé, le 4 juillet 2001, un CCMI comportant un programme de travaux incluant un devis daté du 21 mai 2001, émanant de la société Vierzon matériaux, et qu'aucun devis rectificatif ou avenant signé par les parties n'était produit, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que les maîtres de l'ouvrage étaient redevables envers l'entreprise du coût des matériaux et prestations, fournis et réalisées tels que prévus dans ce devis ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 10 mai 2005

N° de pourvoi : 04-12.961

Un avenant portant sur les moins values de travaux est-il valable au regard de l'article 1793 du Code civil ?

« Attendu que pour condamner la société de construction à indemniser les maîtres de l'ouvrage, l'arrêt annule l'avenant du 2 avril 1996 ne répondant pas aux exigences de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation et retient que cette annulation anéantit l'existence de travaux réservés par les maîtres de l'ouvrage, en sorte que la société de construction a commis une faute en ne les exécutant pas ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'avenant du 2 avril 1996 signé par les maîtres de l'ouvrage et la société de construction n'était pas valable au regard du texte susvisé (1793 du Code civil), la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel de Montpellier

Audience publique du 3 février 2004

N° 02-02.613

L'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation est-il applicable à l'avenant au contrat de construction de maison individuelle ?

« Attendu, en droit, que les dispositions de l'article L231.2 du Code de la Construction issues de la loi du 19 décembre 1990 soumettent le contrat de construction de maison individuelle à un formalisme rigoureux et prescrivent qu'il doit entre autres comporter l'énonciation du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge; Attendu que ces dispositions, qui sont d'ordre public et sanctionnées par la nullité du contrat, ont pour finalité de protéger le maître de l'ouvrage et de lui permettre d'être parfaitement informé sur la consistance et le prix de la construction projetée, tant en ce qui concerne l'immeuble lui-même que les travaux de second œuvre dont il s'est réservé l'exécution, et de se déterminer ainsi en pleine connaissance de cause; Attendu que toute modification apportée au contrat de construction de maison individuelle est nécessairement soumise au même formalisme que le contrat lui-même, ce qui seul garantit le respect de cette finalité et permet d'éviter que par le biais d'un avenant, le maître de l'ouvrage ne soit privé des droits qu'il tient de l'article L 231.2 du Code de la Construction; Attendu, en l'espèce, que l'avenant en moins value litigieux du 2 avril 1996 se présente comme suit: AVENANT EN MOINS VALUE Comprenant: escalier avec garde corps plâtré lot carrelage sol lot plomberie et sanitaire lot électricité lot Placoplatre doublage cloison plafond BA 13 et isolation Montant total T.T.C 130 000.00 FRS (suivent les signatures des parties) Attendu que force est de constater que cet avenant ne comporte ni la description et le chiffrage de chacun des cinq lots concernés, ni l'indication manuscrite et expresse par les époux X... de ce qu'ils en acceptent la charge; Que dès lors, c'est à bon droit que le premier juge l'a déclaré nul comme ne répondant pas aux exigences de l'article L 231.2 du Code de la Construction , étant au surplus observé qu'aucun élément du descriptif annexé au contrat initial ne permettait aux époux X... de connaître la valeur attribuée à chacun de ces lots, ni les coûts respectifs que représentaient, sur le prix global et forfaitaire de 818.618 Frs, d'une part les travaux de gros œuvre, et d'autre part le total des travaux de second œuvre réservés ».

B) Conditions suspensives

1) Maître d'ouvrage propriétaire du terrain

Cour d'appel de Colmar

Chambre civile 2

Audience publique du 20 mai 2010

N° 2A 09/01.769

Un contrat de construction de maison individuelle conclu avant la conclusion d'un compromis de vente est-il entaché de nullité ?

« Au moment de la conclusion du contrat de construction de maison individuelle, l'acquéreur n'était ni propriétaire du terrain, ni titulaire d'un droit de construire sur ce terrain, le compromis de vente portant sur le terrain mentionné au contrat n'ayant été signé que deux jours après la conclusion du contrat de construction de maison individuelle. Ce contrat est par conséquent entaché de nullité par application des dispositions impératives de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dans la mesure où le compromis de vente n'a été conclu que

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

postérieurement à la conclusion du contrat de construction de maison individuelle, les dispositions de l'article L. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation permettant la conclusion d'un contrat construction de maison individuelle sous condition suspensive lorsque le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente n'ont pas vocation à trouver application. Par conséquent, le constructeur doit être condamné au remboursement des sommes versées par le maître de l'ouvrage. »

Cour d'appel de Rouen
Chambre des appels prioritaires
Audience publique du 8 avril 2003
N° 01-04.047

La validité du contrat est-elle nécessairement conditionnée à la qualité de propriétaire du maître de l'ouvrage ?

« L'omission sur le contrat de construction des mentions relatives à la désignation cadastrale du terrain et surtout à la date de l'acte constituant les droits réels ou du titre de propriété des maîtres d'ouvrage signifie que ces derniers n'étaient pas titulaires de ces droits à la signature du contrat et que l'entrepreneur ne l'a pas vérifié. Il lui appartenait de refuser la signature du contrat jusqu'à ce que les maîtres de l'ouvrage soient en possession au moins d'une promesse synallagmatique de vente et non d'une simple promesse unilatérale ne constituant aucun droit réel. Le fait que le contrat ait été signé "sous la condition suspensive d'acquisition du terrain" ne dispensait pas le constructeur de cette vérification élémentaire, l'article L. 231-2 du Code de la construction visant expressément la mention du titre de propriété ou l'acte constituant les droits réels permettant de construire". Le contrat de construction affecté d'autres irrégularités (défaut de mention manuscrite relative au coût des travaux devant demeurer à la charge des maîtres de l'ouvrage) doit être annulé. »

Cour d'appel de Paris
Chambre 19, section A
Audience publique du 21 novembre 2001
N° 99-19.830

La validité d'un contrat de construction de maison individuelle est-elle conditionnée à la qualité de propriétaire actuel du maître de l'ouvrage au moment de la conclusion du contrat ?

« Le maître de l'ouvrage doit être débouté de sa demande de nullité du contrat de construction de maison individuelle en ce qu'elle est fondée sur le fait qu'il n'était pas propriétaire du terrain au moment de la signature du contrat. En effet, le contrat de construction peut être conclu sous condition suspensive relative à l'acquisition du terrain. Il n'est pas davantage fondé à soutenir qu'ayant découvert après la signature de son contrat que le terrain acquis était grevé de servitudes, son consentement se serait trouvé vicié. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

2) Obtention de la garantie de livraison

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 30 mars 2011

N° 10-13.457 / 10-13.854

Publié au Bulletin

-Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan conclu sous conditions suspensives doit-il comporter un délai maximum de réalisation ?

« Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de la garantie de livraison, le délai maximum de réalisation de cette condition suspensive ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, doivent, à peine de nullité, être précisés par le contrat ; qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que la garantie de livraison avait été délivrée à la société X... postérieurement à l'expiration du délai contractuel de réalisation des conditions suspensives et après le début des travaux, la cour d'appel a exactement retenu que les articles L. 231-2,k et L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation étant d'ordre public, en application de l'article L. 230-1 du même code, le contrat conclu était nul ».

-L'engagement par le maître de l'ouvrage d'une action en nullité du contrat de construction entraîne t-il de fait sa renonciation à se prévaloir des conséquences dommageables d'une mauvaise exécution du contrat ?

« Mais attendu que si le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de la garantie de livraison, le délai maximum de réalisation de cette condition suspensive ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, doivent, à peine de nullité, être précisés par le contrat ; qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que la garantie de livraison avait été délivrée à la société ESB postérieurement à l'expiration du délai contractuel de réalisation des conditions suspensives et après le début des travaux, la cour d'appel a exactement retenu que les articles L. 231-2,k et L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation étant d'ordre public, en application de l'article L. 230-1 du même code, le contrat conclu le 8 avril 2003 était nul ; »

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

Audience publique du 26 mars 2009

N° 07-21.124

Le contrat de construction de maison individuelle, pour être valable, doit-il obligatoirement comporter les justificatifs de la garantie de livraison ?

« Sur la validité du CCMI conclu entre les parties

L'article L 231-2 k du code de la construction et de l'habitation édicte que le contrat visé à l'article L 231-1 doit comporter 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.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Le contrat de construction signé par les parties ne comporte, en annexe, aucun justificatif des garanties de remboursement et de livraison accordées à MCA BATICONSEIL.

Cette obligation légale d'annexer ces justificatifs est destinée à garantir le maître de l'ouvrage des risques de non remboursement de l'acompte, l'existence de conditions suspensives étant sans aucune incidence.

Le contrat est donc nul, sans qu'il y lieu de statuer sur les autres moyens de nullité invoqués à titre superfétatoire par les époux M ».

3) Garantie de remboursement

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 septembre 2010

N° de pourvoi : 09-69.640

Publié au bulletin

La garantie de remboursement qui est distincte de la garantie de livraison peut-elle faire l'objet d'une condition suspensive ?

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 24 juin 2009), 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, l'ont refusée et ont ensuite refusé de payer un nouvel appel de fonds ; que les époux X... ont assigné la société Gilles Richard en nullité du contrat, subsidiairement en résolution du contrat, et en indemnisation de leurs préjudices et que cette dernière les a assignés en résiliation du contrat et paiement du solde des travaux ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 231-2 k) du code de la construction ;

Attendu que le contrat de construction de maison individuelle doit comporter 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 ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande en nullité du contrat, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que le contrat, signé le 5 juillet 2005, a donné lieu au paiement d'un premier acompte, que la garantie de remboursement n'a été délivrée que le 16 septembre 2005, qu'elle n'était donc pas jointe au contrat au moment de sa signature, en violation des dispositions de l'article L. 231-2 k) du code de la construction et de l'habitation, mais que cette nullité a été couverte par la remise de l'attestation de garantie de remboursement datée du 16 septembre 2005 et, par motifs propres, que les conditions particulières mentionnaient que le contrat était soumis à la condition suspensive de l'obtention de la garantie de livraison que s'il est fait état d'un versement à la signature du contrat il n'est pas justifié de l'encaissement de cet acompte avant la délivrance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la garantie de remboursement est distincte de la garantie de livraison et doit être annexée au contrat, sans pouvoir faire l'objet d'une condition suspensive, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :
CASSE ET ANNULE ».

C) Garantie de livraison

1) Étendue de l'obligation

a) Désignation de l'entrepreneur

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2007

N° de pourvoi : 06-10.042

Publié au bulletin

Le garant appelé à désigner une personne pour reprendre les travaux a-t-il également l'obligation de s'assurer que celle-ci accepte sa mission ?

« Qu'en statuant ainsi, alors que le garant appelé à désigner la personne qui terminera les travaux, a l'obligation de s'assurer que celle-ci accepte effectivement sa mission, et que cette acceptation était contestée par les époux Y..., la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2007

N° de pourvoi : 06-10.246

Publié au bulletin

Le garant peut-il désigner plusieurs personnes pour reprendre les travaux et les achever ?

« Attendu que pour constater que la demande des époux X... en condamnation de la société Swisslife, sous astreinte, à désigner une entreprise tenue d'achever les travaux et un bureau de contrôle était devenue sans objet, l'arrêt retient que les termes de l'article L. 231-6 III du code de la construction et de l'habitation selon lesquels le garant désigne "la personne qui terminera les travaux" ne signifie pas nécessairement que c'est en tous les cas un constructeur ou un repreneur unique qui doit être désigné et n'interdit pas au garant d'avoir recours à plusieurs intervenants, la désignation se faisant en tout état de cause "sous sa responsabilité" aux termes du même article ; qu'il doit être donné acte à la société Swisslife qu'elle a rempli ses obligations puisqu'elle a désigné M. B... en qualité de maître d'œuvre, l'entreprise OBGO pour l'exécution des travaux tous corps d'état, ainsi qu'il en est justifié par la production d'une convention de reprise, et de ce qu'elle déclare en outre avoir désigné la société Socotec en qualité de bureau de contrôle ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 octobre 2005

N° de pourvoi : 04-15.466

Le garant qui en vertu de l'article L231-6 CCH désigne sous sa responsabilité l'entrepreneur qui sera chargé d'achever la construction doit-il obligatoirement s'assurer du consentement du Maître d'ouvrage quant au choix de ce dernier?

« Attendu que pour rejeter la demande de la SCI, l'arrêt retient que la CGI FFB avait exécuté son obligation de désigner, dans un délai déterminé, un entrepreneur chargé de reprendre le chantier en vue de son achèvement, seule assortie d'une astreinte, qu'il n'était pas prétendu que la société Maison France confort, entrepreneur désigné, était inapte à poursuivre les travaux, qui n'avaient été retardés qu'en raison de difficultés survenues ultérieurement, et qu'il n'était pas discuté que la société Maison France confort avait accepté sa désignation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que cette acceptation était contestée par la SCI, et que le garant appelé à désigner un entrepreneur chargé d'achever une construction abandonnée a l'obligation de s'assurer de l'existence d'une telle acceptation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Cour d'appel de Paris

Chambre 19

Audience publique du 5 mars 2003

N°2001/07.274

Si le garant n'est pas tenu d'une obligation personnelle de la bonne exécution des travaux, engage-t-il sa responsabilité s'il désigne une personne incompétente ?

« La mise en demeure visée par l'article L. 242-1 du Code des assurances ne concerne que l'entreprise chargée de la construction. Elle est infructueuse dès lors que ladite entreprise n'y a pas déféré. En effet, l'intervention du garant dans le contrat de construction d'une maison individuelle résulte d'une législation distincte de celle du Code des assurances, instituée par l'article L. 231 du Code de la construction et de l'habitation, non pour suppléer la carence du constructeur mais pour accroître la protection des personnes faisant édifier leur logement. La mission du garant ne peut être assimilée à celle de l'entreprise de construction défaillante. Le fait que l'entrepreneur en liquidation judiciaire n'ait pas pallié les désordres suffit à constituer la preuve d'une mise en demeure restée infructueuse seule condition d'application de l'article L. 242-1 du Code des assurances. Le garant ne peut donc utilement soutenir que la mise en demeure n'est pas restée infructueuse dans la mesure où il a indemnisé le maître de l'ouvrage.

Si le rôle du garant est notamment de désigner une entreprise pour reprendre le chantier, celui-ci peut à cette occasion engager sa responsabilité dès lors qu'il est établi qu'il a agi avec légèreté ou connaissance de l'inaptitude de l'entreprise choisie.

A supposer que le garant institué par l'article L. 231 du Code de la construction et de l'habitation puisse être assimilée à une assurance et puisse relever des dispositions du Code des assurances, l'article L. 121-4 de ce code ne trouverait pas à s'appliquer en l'espèce dès lors que le garant et l'assureur dommages ouvrage ne garantissent pas les risques semblables et ne répondent pas au même intérêt. L'assurance dommages ouvrage, assurance de bien, a principalement vocation à intervenir après la réception de l'ouvrage, pour les désordres de nature décennale alors que la réception marque le terme de l'activité du garant qui n'est tenu que jusqu'à la réalisation de l'ouvrage, du respect du délai et du prix convenus.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Le débiteur qui s'acquitte d'une dette qui lui est personnelle peut néanmoins prétendre bénéficier de la subrogation s'il a, par son paiement, libéré envers leur créancier commun celui sur qui doit peser la charge définitive de la dette. Le garant qui a pris en charge la réparation de désordres de nature décennale est bien fondé dans son recours contre l'assureur dommages ouvrage, dans la mesure où la somme sollicitée correspond effectivement à des désordres de nature décennale. »

Cour d'appel de Rennes

Chambre 4

Audience publique du 21 février 2002

N° 00/03.176

Le garant du constructeur de maison individuelle, peut-il en cas d'inexécution, désigner un simple maître d'œuvre en tant que constructeur ? Et le cas échéant peut-il désigner plusieurs constructeurs ?

« Si en vertu de l'article L 231-6 du code de la construction et de l'habitation, le garant du constructeur de maison individuelle est tenu de désigner, en cas d'inexécution, un nouveau constructeur, il ne peut désigner un simple maître d'œuvre. Ce dernier bien qu'il soit constructeur au sens de l'article 1792 du Code civil ne peut en effet réaliser personnellement les travaux telle que la réglementation du contrat de construction de maison individuelle l'exige. Le garant doit donc être condamné à procéder à une nouvelle désignation et à payer des indemnités de retard.

Conformément à l'article L 231-6 du Code de la construction et de l'habitation, le garant du constructeur de maison individuelle est tenu, en cas d'inexécution, à procéder à la désignation d'un nouveau constructeur. Il ne peut désigner plusieurs constructeurs, la réglementation du contrat de construction de maison individuelle exigeant, dans un souci de protection du maître de l'ouvrage, que celui-ci n'ait qu'un seul interlocuteur. Le garant doit dans le cas contraire, être condamné à procéder à la désignation d'un nouveau constructeur et à payer des indemnités de retard. »

b) Substance de la garantie

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 9 mai 2012

N° de pourvoi: 11-14943

Publié au bulletin

Les réserves permettant de condamner le garant de livraison à supporter des travaux doivent-elles correspondre à des prestations prévues initialement dans le contrat ?

« Vu l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 novembre 2010), statuant sur renvoi après cassation (3e Civ., 22 mai 2007, n° 06-11.005), que, par contrat du 2 juin 1993, les époux X... ont confié la construction d'une maison d'habitation à l'entreprise Smirani ; que, par acte du 5 juillet 1993, la société Compagnie européenne de garantie

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

immobilière (CEGI), aux droits de laquelle se trouve la société Compagnie européenne de garantie et cautions (CEGC), a consenti une garantie de livraison ; que le chantier a été interrompu à la suite d'une mise en demeure notifiée par arrêté municipal pour un non respect du permis de construire ; qu'après avoir obtenu un arrêté de levée de l'interruption des travaux, les époux X... ont mis en demeure la société CEGI d'achever la construction ; que la réception avec réserves est intervenue le 24 avril 1998 ; que la société CEGI a assigné les époux X... en paiement du solde du prix et de la franchise après compensation avec les pénalités de retard ; que les époux X... ont reconventionnellement sollicité le paiement d'une somme correspondant à l'évaluation du coût des travaux nécessaires pour mettre la maison en conformité avec les prestations contractuelles initiales ;

Attendu que pour condamner la société CEGI au paiement du coût des travaux nécessaires pour mettre la maison en conformité avec les prestations contractuelles initiales, l'arrêt retient qu'à aucun moment la CEGI n'a contesté le principe ni la nature des réserves formulées dans le procès-verbal de réception ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si ces réserves correspondaient à des prestations prévues au contrat de construction du 2 juin 1993, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 octobre 2011

N° de pourvoi : 10-18.986

Publié au bulletin

Dans le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan à partir de quand les paiements sont-ils couverts par la garantie financière de remboursement ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, du 26 mai 2010), que la société civile immobilière Melbourne (le maître de l'ouvrage) a conclu avec la société Sotranord Nord-Pas-de-Calais (le constructeur) un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, et a réglé avant l'ouverture du chantier 5 % du prix convenu de la construction, au jour de la signature du contrat, et 5 % dudit prix à la délivrance du permis de construire ; que le constructeur a souscrit une garantie de remboursement auprès de la Compagnie européenne de garanties immobilières, devenue Compagnie européenne de garantie et cautions (CEGI) ; que l'ouverture du chantier n'est pas intervenue, en raison de la liquidation judiciaire du constructeur ; que le garant ayant opposé au maître de l'ouvrage que la garantie était limitée au premier des deux acomptes, le maître de l'ouvrage l'a assigné en remboursement du second ;

Sur le moyen unique :

Attendu que la CEGI fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que si le constructeur d'une maison individuelle doit fournir au maître de l'ouvrage une garantie de remboursement conforme aux dispositions légales et d'ordre public, l'engagement du garant ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté ; qu'à tort, la cour d'appel a énoncé que le garant ne pouvait limiter la portée des dispositions légales et d'ordre public applicables à sa garantie (violation par fausse application de l'article R. 231-8 du code de la construction et de l'habitation et par refus d'application de l'article 2292 du code civil) ;

2°/ que le garant ne saurait être tenu de couvrir un acompte dont la garantie n'a pas été prévue par le contrat de construction ; qu'à tort, le premier juge avait donc énoncé que la garantie de remboursement devait couvrir dans tous

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

les cas les deux acomptes, quelles que soient les stipulations du contrat de construction (violation de l' article L. 231-8 du code de la construction et de l'habitation) ;

3°/ qu'en ayant énoncé que le contrat de construction ne prévoyait pas l'absence de garantie de remboursement, le cadre réservé à cet effet n'ayant pas été rempli, les juges du fond ont dénaturé les conditions particulières et l'article 3-3 a) et b) des conditions générales du contrat de construction, d'où il résultait que le constructeur justifiait, d'une garantie de remboursement, puisque la case 3-3 b) «sans garantie de remboursement» n'était pas cochée, mais que cette garantie de remboursement prévue à l'article 3-3 a) des conditions générales était limitée par les conditions particulières au «montant de l'acompte versé à la signature : 6.641,05 euros» (violation de l' article 1134 du code civil) ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'organisme bancaire qui donne sa garantie financière dans le cadre d'une opération immobilière ne peut limiter la portée des dispositions légales et d'ordre public applicables à cette garantie, et qu'en application de l' article R. 231-8 I du code de la construction et de l'habitation cette garantie couvre les paiements au jour de la signature du contrat et à la délivrance du permis de construire, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que la CEGI ne pouvait pas limiter sa garantie à un seul des deux paiements ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ».

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 7 octobre 2009

N°08-16.062

Quelle est l'étendue de l'obligation du garant de livraison lorsque que le constructeur initial est défaillant ?

« L'article L 231-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge, outre les pénalités de retard dont le montant a été fixé au paragraphe précédent :

-le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction

-les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix.

L'article L 231-6 a été écrit dans la perspective d'un abandon de chantier nécessitant le choix d'un nouvel entrepreneur chargé d'assurer la reprise et l'achèvement de la construction. Il appartient au garant financier de désigner cet entrepreneur et de supporter les dépassements de prix. La jurisprudence a été amenée à mettre à sa charge la reprise des malfaçons que le premier entrepreneur avait pu commettre. Elle précise même que la caution exécute ainsi sa propre obligation et lui refuse aujourd'hui tout recours contre l'assureur dommages ouvrage. L'extension de l'obligation de souscrire une garantie financière d'achèvement au contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan dont la réalisation peut, sans fraude, être confiée à plusieurs corps de métier, conduit en cas de démolition, à demander au garant financier de supporter la reconstruction d'ouvrages ou de parties d'ouvrage qui ne sont pas compris dans le marché dont il garantit l'exécution.

[...]

En sa qualité de garant financier de l'achèvement, la CEAI n'est pas un constructeur et n'a à répondre ni des inachèvements, ni des non conformités, ni des malfaçons du constructeur qu'elle désigne pour achever l'ouvrage. Elle ne répond que des fautes ou imprudences qu'elle pourrait commettre dans le choix de cette entreprise ou dans les instructions qu'elle a pu lui donner pour l'exécution de son travail. Les époux A. n'articulent aucune faute de cet ordre à son encontre. Ils ne se placent d'ailleurs pas sur le terrain de la faute du garant d'achèvement, mais sur celui de l'obligation de faire du constructeur. Il leur appartenait d'attirer celui ci à l'instance. A défaut, ils seront déboutés de leurs demandes relatives aux malfaçons et non conformités. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 21 mai 2008

N° de pourvoi : 07-12.608

Quelle est l'étendue de l'obligation du garant de livraison ?

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le garant de livraison n'était pas le responsable du non achèvement, mais qu'il était seulement obligé, dans les termes du contrat souscrit, de garantir le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat à prix et délai convenus, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'existence d'un état des lieux contradictoire, a retenu à bon droit que les époux X... ne pouvaient solliciter la prise en charge par la CEAI de tous les ouvrages construits et démolis, quelles qu'en soient la nature et l'origine, sauf les ouvrages hors marché nécessaires à l'achèvement de la construction ;

(...)

Vu l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que le garant de livraison doit prendre en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours ;

Attendu que pour limiter à 179 069,68 euros sur la base de 2 620 jours de retard, le montant des pénalités dues par le garant, l'arrêt retient que le retard de livraison doit être fixé du 1er août 1993, date de livraison initiale reportée d'un mois, au 1er août 2001, soit 2 890 jours et qu'il convient de retenir une période de suspension de 270 jours pour tenir compte d'un délai raisonnable, technique, nécessaire et incompressible, indépendant de la volonté du garant, d'instruction du dossier de démolition et de reconstruction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le délai ayant couru du 1er août 1993 au 1er août 2001 était de 2 922 jours et qu'il ne résultait pas de ses constatations l'existence d'une circonstance susceptible d'exonérer partiellement la CEAI de son obligation de payer les pénalités de retard, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le sixième moyen :

Vu les articles 4 et 5 du code de procédure civile;

Attendu que pour écarter la demande des époux X... tendant à la condamnation de la CEAI à payer une somme qu'ils avaient réglée à l'assureur dommages-ouvrage et toute autre somme qu'ils seraient amenés à régler à celui-ci, l'arrêt retient que le juge ne peut condamner une partie à payer "toutes les sommes complémentaires qui seront sollicitées par l'assureur dommages-ouvrage" alors que cette somme n'est ni liquide ni exigible ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les époux X... demandaient une somme en partie déterminée et qu'une demande non chiffrée n'est pas, de ce seul fait irrecevable, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2003

N° de pourvoi : 01-16.779

En cas de défaillance du constructeur, le garant doit il prendre à sa charge le coût des dépassements des prix convenus dès lors qu'ils seront nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat?

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 231-6 et R. 231-8, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Versailles, 15 janvier 2001 et 3 septembre 2001) qu'en 1995, M. X... et Mme Y... ont conclu avec la société Architectes artisans réunis (AAR), depuis lors en liquidation judiciaire, un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ; qu'aucune garantie de livraison n'a été fournie, mais le Crédit Foncier de France (CFF) a consenti un prêt aux maîtres de l'ouvrage ; qu'après défaillance du constructeur, les consorts Z... ont assigné locateur d'ouvrage, assureurs et banquier en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour procéder à l'évaluation des sommes nécessaires à l'achèvement de la maison mises à la charge du CFF, reconnu fautif en application de l'article L 231-10 du Code de la construction et de l'habitation pour avoir consenti un prêt sans vérification de l'existence d'une garantie de livraison, l'arrêt du 3 septembre 2001 retient qu'il doit être procédé à la comparaison entre le descriptif figurant au devis de 1996 de la société Tradibat et le descriptif initial des travaux, et que certaines prestations non prévues dans ce dernier doivent être retranchées, notamment, outre celles déjà prises en compte par le tribunal, celles se rapportant à la sous-toiture et au porche de chêne ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la garantie de livraison ne peut porter que sur les travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les huit radiateurs en fonte d'aluminium, le sanitaire "de type Porcher", le revêtement de sol, la peinture sur plâtre, le branchement et le raccordement, le nettoyage et l'évacuation des gravats, figurant dans le devis de 1996, étaient effectivement inclus dans les stipulations contractuelles initiales, et si les maîtres de l'ouvrage ne conservaient pas la disposition de certains fonds prêtés par le Crédit Foncier de France pour financer les travaux, et devant venir en déduction des sommes mises à la charge de la banque, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et attendu qu'aucun moyen n'est dirigé contre l'arrêt du 15 janvier 2001 ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt du 15 janvier 2001 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne le Crédit Foncier de France à payer à M. X... et à Mme Y... la somme principale de 400 205,27 francs, l'arrêt rendu le 3 septembre 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

c) Obligation de conseil

Cour d'appel d'Aix-en-Provence
Audience publique du 5 avril 2012
N°2012/204

Le garant de livraison est-il tenu à une obligation de conseil par rapport aux irrégularités présentes dans le contrat de construction de maison individuelle ?

« Le constructeur n'a pas respecté les dispositions d'ordre public de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, d'une part, faute d'avoir notifié le contrat, remis en main propre aux époux maîtres d'ouvrage sans faire état du délai de rétractation et du point de départ celui-ci, d'autre part, faute d'avoir fait figurer, dans la notice descriptive, à la place prévue à cet effet, le coût des ouvrages et fournitures non compris dans le prix convenu, et enfin, pour n'avoir pas décrit et chiffré dans la notice les travaux à la charge du maître de l'ouvrage. Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par une nullité d'ordre public de protection que seul l'acquéreur peut invoquer sans avoir à justifier d'un grief. La prise de possession des lieux par les époux acquéreurs n'emporte nullement une renonciation non équivoque de leur part à renoncer à se prévaloir de la nullité du contrat de construction de maison individuelle.

La nullité du contrat entraîne l'obligation pour le constructeur de restituer à l'acquéreur les sommes versées au titre des appels de fonds et ne dispense pas le maître d'ouvrage de payer au constructeur les travaux exécutés et dont il bénéficie.

Du fait de la construction de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage ne peut donc restituer au constructeur les travaux réalisés dont il est bénéficiaire. Pour satisfaire à leur obligation de restitution résultant de la nullité du contrat, les époux maîtres d'ouvrage doivent indemniser le constructeur de la valeur des matériaux employés pour la réalisation des travaux et du coût de la main d'œuvre. Pour permettre à la cour de statuer sur cette demande, il convient d'ordonner une expertise, aux frais avancés du constructeur.

La garantie de livraison couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution du contrat, à prix et délais convenus.

Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur, soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître d'ouvrage des faits sus-indiqués. Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations ».

d) Obligation de surveillance

Cour de cassation
Chambre civile 3
Audience publique du 8 avril 2009
N° de pourvoi : 08-11.229 et n° 08-11.521

Le débiteur de la garantie de livraison, qui confie à une entreprise la reprise du chantier, est-il tenu de s'assurer du respect du délai d'exécution des travaux par ce constructeur ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 octobre 2007), que les époux Y... ont, le 28 novembre 1998, conclu avec la société l'Institut de la Villa un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan sur un terrain leur appartenant stipulant un prix de 188 150 euros et une durée d'exécution de quatorze mois à compter de la date d'ouverture du chantier, intervenue le 14 octobre 1999 ; que la société Aioi Motor and General Insurance Company of Europe limited (société AIOI), venant aux droits de la société Chiyoda Fire and Marine Insurance Company of Europe limited, a fourni la garantie de livraison à prix et délais convenus prévue par les articles L. 231-6, L. 232-1 et L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation ; que le redressement judiciaire de la société l'Institut de la Villa ayant été prononcé en janvier 2001, alors que les travaux n'étaient pas achevés, les époux Y... ont mis en demeure la société Aioi de remplir ses engagements ; qu'après avoir décidé de procéder à la démolition complète de la construction jusqu'à l'arase des fondations, la société Aioi a chargé la société Bati Provence, par contrat du 6 mai 2002, d'une mission de maîtrise d'oeuvre en vue de la reprise du chantier jusqu'à son achèvement, et, par marché du 30 août 2002, de l'exécution des travaux de démolition et de reconstruction de la maison dans un délai de quinze mois à compter du 2 septembre 2002, au prix de 365 482 euros ; qu'alors que les travaux n'avaient pas encore commencé, alléguant que le garant avait manqué à son obligation, les époux Y... ont, le 30 septembre 2002, assigné M. X..., ès qualités de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société l'Institut de la Villa et la société Aioi, demandant l'autorisation de faire exécuter eux-mêmes les travaux de reconstruction, et la condamnation de cette société au paiement de diverses sommes correspondant à l'avance nécessaire à la reprise du chantier, à des pénalités de retard et à des dommages et intérêts ; que, parallèlement, un expert a été désigné le 26 novembre 2003 pour examiner les travaux réalisés par la société Bati Provence ; que, le 10 novembre 2004, les époux Y... ont vendu la maison, toujours en cours de construction ; que l'expert n'ayant pas déposé son rapport, les époux Y... ont, par conclusions du 15 mai 2006, sollicité que la société Aioi soit condamnée à leur payer les sommes de 99 970 euros au titre des pénalités de retard, et de 1 416 110 euros en réparation du préjudice subi du fait de son inertie et de son attitude fautive ;

Sur le second moyen du pourvoi n° W 08-11.229 :

Vu l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que la garantie de livraison prévue au k de l'article L.231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus ; qu'en cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix et les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours ; que faute pour le constructeur de procéder à l'achèvement des travaux, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux ;

Attendu que pour condamner la société Aioi à payer une somme aux époux Y... en réparation de leur préjudice moral, l'arrêt retient que le fait que la nouvelle maison n'a pas été livrée par la société Aioi exempte de vice et achevée dans un délai raisonnable est certainement pour beaucoup dans la décision prise par les époux Y... de la vendre dans l'état où elle se trouvait ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la société Aioi avait confié à un nouveau constructeur, la société Bati Provence, le soin de démolir et de reconstruire la maison, et alors que le garant n'est pas tenu de s'assurer du respect du délai d'exécution des travaux par ce constructeur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi n° P 08-11.521 :
CASSE ET ANNULE ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

e) Recours du maître de l'ouvrage contre le garant

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 février 2004

N° de pourvoi : 03-18.298

Le maître de l'ouvrage qui, en cas de défaillance du constructeur, effectue lui-même ou fait effectuer les travaux pour achever l'ouvrage, conserve-t-il ses droits à obtenir du garant le financement desdits travaux ?

« Attendu, que la cour d'appel a retenu à bon droit que l'article L231-6 du Code de la construction et de l'habitation ayant pour objet de protéger le maître de l'ouvrage ne créait aucune obligation à sa charge, et qu'il lui était possible d'effectuer lui-même ou de faire effectuer les travaux en dispensant le garant de son obligation de rechercher un constructeur pour terminer le chantier, les dispositions de l'article susvisé étant établies dans l'intérêt exclusif du maître de l'ouvrage, qui, dans ce cas, ne perd pas ses droits à obtenir du garant le financement des travaux, sauf preuve par ce dernier de l'aggravation de ses propres charges du fait de l'initiative du propriétaire du bien ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 janvier 2000

N° de pourvoi : 98-15.279

L'action directe du maître d'ouvrage contre le garant de livraison est elle soumise à une action préalable contre l'assureur dommages-ouvrage ?

« La banque, fournisseur de la garantie de livraison, est garante de la bonne exécution du contrat de construction de maison individuelle, par conséquent, les maîtres de l'ouvrage sont fondés à s'adresser directement à ce garant sans être tenus d'exercer une action contre les assureurs «dommages-ouvrage» et en responsabilité décennale.

La cour d'appel qui a condamné le constructeur cessionnaire pour malfaçons et inachèvements de l'immeuble, a retenu, à bon droit, que la compagnie d'assurance, débitrice d'une garantie de livraison à prix convenu, et qui n'était pas caution de la seule société chargée initialement des travaux et ayant fait l'objet d'un plan de cession, était garante de la bonne exécution du contrat de construction de maison individuelle souscrit par les maîtres de l'ouvrage, et que ces maîtres de l'ouvrage étaient fondés à s'adresser directement à ce garant sans être tenus d'exercer une action contre les assureurs " dommages-ouvrage " et " en responsabilité décennale ".

Aux termes de l'article R. 231-11 code construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du décret du 27 décembre 1972, la garantie de livraison à prix convenu prévue à l'article R. 231-8 est constituée par une caution solidaire donnée par une banque ou une entreprise agréée; si la personne qui s'est chargée de la construction justifie qu'elle est couverte contre les conséquences de la responsabilité civile professionnelle qu'elle peut encourir en raison de son activité et de la responsabilité mise à sa charge par les articles 1792 et 2270 du code civil par un contrat souscrit auprès d'une société d'assurance, le garant n'est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage que des dépassements du prix convenu excédant 5 pour cent dudit prix. Pour condamner la société d'assurance à payer une certaine somme,

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

l'arrêt attaqué retient que la garantie de l'assureur ne s'applique pas au dépassement de prix supérieur à 5 pour cent, mais qu'en l'espèce, le dépassement excédant 5 pour cent, cet abattement ne peut produire effet. En statuant ainsi alors que la garant n'est tenu de payer que les sommes dépassant la franchise légale de 5 pour cent du prix convenu de la construction, la cour d'appel a violé le texte précité ».

f) Pénalités de retard

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 mai 2008

N° de pourvoi : 06-20.837

La perception des pénalités de retard par le maître d'ouvrage l'oblige-t- il à informer le garant du retard dans la construction ?

« Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel, qui a décidé, dans l'instance d'appel qui lui était dévolue, qu'aucune responsabilité ne pouvait être imputée aux maîtres de l'ouvrage à l'origine de l'abandon du chantier par la société Midi Provence service, et qui a fixé le point de départ des pénalités contractuelles de retard à compter du 14 septembre 2001, date à laquelle les travaux devaient être achevés, ayant relevé que les argumentations du liquidateur, s'agissant de la fixation de la créance des époux X... à l'encontre du constructeur au titre des pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard, et de la garantie due à ce titre par société CGI-FFB étaient identiques, le moyen manque en fait ;

Attendu, d'autre part, que la possibilité pour le maître de l'ouvrage d'informer le garant du retard du chantier n'étant pas, aux termes de l'article L. 231-6 II du code de la construction et de l'habitation, une condition de son droit à percevoir les pénalités, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 mars 2007

N° de pourvoi : 06-11.313

Publié au bulletin

Des dommages et intérêts alloués pour des négligences commises par le garant dans la mise en œuvre de la garantie de livraison réparent-ils le même préjudice que les pénalités de retard prévues par la loi ?

« Mais attendu que, les pénalités prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation n'étant pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts, la cour d'appel, qui n'a pas retenu que le préjudice causé par la société ICD assurances s'analysait en la perte d'une chance et n'a pas indemnisé deux fois le même préjudice en allouant des sommes réparant des dommages distincts de ceux réparés forfaitairement par les pénalités de retard, a légalement justifié sa décision en retenant que la société ICD assurances avait commis des négligences dans la mise

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

en oeuvre de la garantie en s'abstenant purement et simplement de désigner le repreneur alors qu'elle avait été avertie de la défaillance de l'entreprise Le Signoret dès le 26 octobre 1998 et qu'une ordonnance du 31 juillet 2000 l'avait condamnée en vain à désigner un nouveau constructeur ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 mars 2002

N° de pourvoi : 00-19.674

Sur qui pèse la charge du paiement d'indemnité correspondant à un retard de construction ?

« Ayant relevé que le maître de l'ouvrage avait fait modifier un nombre considérable de prestations, la cour d'appel a pu retenir qu'il était partiellement à l'origine des retards d'exécution, dans une proportion qu'elle a souverainement fixée.

Ayant relevé que le constructeur avait, par la rédaction de certains articles, entretenu l'ambiguïté entre un contrat de construction de maison individuelle et un contrat de maîtrise d'œuvre, et que le blocage de la situation et l'arrêt des travaux avaient pour origine l'incompréhension réciproque quant aux prestations contractuelles prévues, la cour d'appel a pu retenir que la faute du constructeur devait entraîner l'indemnisation du retard dans une proportion qu'elle a souverainement fixée.

Le garant est tenu de régler au maître de l'ouvrage le montant des pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours. En écartant de ce chef l'obligation du garant au prétexte que la défaillance du constructeur n'aurait pas été établie bien qu'elle eût imputé à faute à ce dernier deux mois de retard, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 novembre 2000

N° de pourvoi : 99-11.582

Dans quelle mesure le juge peut-il réviser le montant des pénalités de retard prévu dans un CCMI ?

« Attendu qu'en cas de retard de livraison, les pénalités prévues à l'article L. 231-2 i) du Code de la construction et de l'habitation ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard ;

Attendu que pour réduire le montant des pénalités contractuelles de retard mises à la charge de la garante, l'arrêt retient que, si par application des dispositions d'ordre public de l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation, fixant leur montant minimum à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard, le décompte s'établit à 821 090 francs, la stipulation du contrat prévoyant l'application de ces pénalités constitue une clause pénale, dont le montant peut être réduit par le juge dans les conditions de l'article 1152 du Code civil, et qu'en l'espèce, la somme de 821 090 francs apparaît manifestement excessive ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Qu'en statuant ainsi, alors que le juge ne peut, en matière de pénalités de retard, prévues par les contrats de construction de maisons individuelles sur plan proposé, allouer au maître de l'ouvrage une indemnisation inférieure au minimum prévu par la loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

2) Fin de garantie

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 septembre 2011

N° de pourvoi : 10-21.331

Publié au bulletin

Le garant de livraison doit-il être qualifié de constructeur au sens de l'article 1792 du code civil lorsque les désordres de nature décennale sont apparus après la réception de la construction ?

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'EURL Tota, la société civile professionnelle Bécheret-Thierry-Sénéchal, ès qualités de liquidateur de la société Batineuf construction, la société MMA, la société SCESRA (ex-SETS), la société Duband, M. Y..., la société Chapis, M. Z..., ès qualités de liquidateur de la société Sofath, la société Generali, la société Groupama Rhône-Alpes et la société Axa France IARD ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, du 4 mai 2010), que, le 23 juin 1993, les époux X... et la société Batineuf construction ont conclu un contrat de construction de maison individuelle ; que la société Batineuf construction ayant été placée en liquidation judiciaire, la société Compagnie européenne de garantie immobilière (CEGI), garant de livraison, a désigné la société Européenne de travaux et services pour achever les travaux, lesquels ont été réceptionnés le 20 septembre 1996 ; que des désordres étant apparus, une expertise a été ordonnée ; qu'après dépôt du rapport, les époux X... ont assigné les intervenants à l'acte de construire et, parallèlement, la société CEGI et que les instances ont été jointes ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande formée contre la société CEGI, alors, selon le moyen, que relèvent de la présomption de garantie décennale ceux qui, par une activité de gestion, prévention, contrôle, direction ou de coordination, concourent à la réalisation d'une opération de construction ; que le garant de livraison couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat à prix et délais convenus ; que, tenu, en cas d'inachèvement de l'immeuble par le constructeur, d'effectuer ou de faire effectuer sous sa responsabilité les travaux en vue de la réalisation finale de l'ouvrage, le garant de livraison est réputé constructeur ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 1792 du code civil et L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'en exécution de sa garantie, la société CEGI avait, conformément à l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, désigné la société SETS pour achever la construction, la cour d'appel a exactement retenu que l'exécution par le garant de livraison de ses obligations d'achèvement ne lui conférait pas la qualité de constructeur tenu en application de l'article 1792 du code civil de garantir les désordres de nature décennale apparus après la réception de la construction ;

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

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 septembre 2010

N° 09-15.318

Publié au Bulletin

La garantie de livraison s'éteint-elle du seul fait de la résiliation du contrat ?

«Attendu que pour prononcer la résiliation du contrat de garantie de livraison, l'arrêt retient qu'en conséquence de la résiliation du contrat de construction, la garantie accordée par la société CEGI est devenue caduque ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la garantie de livraison à prix et délais convenus, qui a pour but de protéger le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution de la construction telle qu'elle est prévue au contrat, provoqués par la défaillance du constructeur, constitue une garantie légale d'ordre public et autonome, qui ne s'éteint pas du seul fait de la résiliation du contrat de construction qui n'a pas d'effet rétroactif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 mai 2000

N° de pourvoi : 98-18.581

La prise de possession partielle d'un ouvrage, vaut-elle réception et par conséquent met-elle un terme à la garantie de la caution ?

« Attendu que la CPA fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une somme aux époux Laigle, après compensation des créances entre les parties, alors, selon le moyen, 1° que les dispositions de l'article 3 de l'engagement de caution subordonnent expressément la mise en jeu de la garantie à l'envoi d'une lettre de mise en garde au constructeur et une copie par envoi recommandé au garant ; qu'en omettant de vérifier le respect de cette formalité, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ; 2° que la garantie prévue par l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation est une garantie de livraison de la maison individuelle ; que le " procès-verbal de réception partielle " établi le 29 juillet 1994, mentionne que " M. Laigle prend possession de la maison à usage d'habitation, partie du contrat de construction ... et accepte la totalité des travaux d'équipement de ladite maison d'habitation ... " sous réserves de quelques travaux de finition ; qu'il est seulement précisé ensuite, que cette " prise de possession partielle du bâtiment principal, ... ne saurait valoir réception de l'ensemble " de la construction projetée, la démolition de l'ancien pavillon et la construction de garages ... restant à réaliser ; qu'il résulte des termes clairs et précis desdites clauses que la prise de possession de la villa par les époux Laigle, le 29 juillet 1994, si elle ne pouvait valoir réception de l'ensemble du projet, à ce stade encore inachevé, valait incontestablement livraison de la villa ; qu'en affirmant qu'il n'y avait eu que prise de possession partielle du bâtiment principal pour reporter la date de la livraison de la maison, la cour d'appel a violé l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation ; 3° que l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation, indique en son alinéa c), que le garant prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

excédant 30 jours ; qu'en affirmant que le texte prévoit qu'un délai de retard n'excédant pas 30 jours, ne donne pas lieu à indemnisation, la cour d'appel a violé l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation ; 4° qu'il résulte des termes clairs et précis de l'acte de réception partielle du 29 juillet 1994, comme de l'article 4-b de l'acte de cautionnement souscrit par la CPA que la prise de possession totale de la villa, le 29 juillet 1994, vaut livraison de celle-ci, nonobstant réserves ; qu'à cette date était donc exigible le solde dû par les époux Laigle au titre desdits travaux ; qu'en repoussant au jour de l'arrêt l'exigibilité de ces sommes, dont la compensation a été faite avec les sommes dues par la CPA, réputées à tort exigibles au jour du jugement, la cour d'appel a violé derechef l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le 29 juillet 1994, les époux Laigle n'avaient pris possession que d'une partie du bâtiment principal, que l'achèvement contractuellement prévu impliquait également l'exécution des travaux de démolition d'un ancien pavillon, la construction des garages, le talutage, le régalage et l'évacuation des terres, et la mise en place des clôtures et du portail, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le respect des formalités destinées à la mise en jeu de la garantie de la CPA, qui ne lui était pas demandée, a retenu, interprétant souverainement les stipulations contractuelles unissant les parties, que la prise de possession partielle de l'ouvrage ne mettait pas un terme à la garantie de la caution à la date où elle était intervenue, et que les sommes dues par les époux Laigle au titre du solde du prix des travaux n'étaient pas exigibles à compter de la date de la prise de possession partielle du 29 juillet 1994, mais seulement par application du contrat, de la date de la réception judiciaire de l'ouvrage, dont la fixation au 19 novembre 1996, n'est pas critiquée par le moyen ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a exactement décidé que l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation ne prévoit pas la déduction d'une période de 30 jours pour le calcul des pénalités forfaitaires en cas de retard de livraison excédant cette durée, mais seulement l'absence d'indemnisation lorsque le retard ne dépasse pas 30 jours ».

3) Recours du garant

La loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 rétablit le recours du garant contre le constructeur que la Cour de cassation a cru devoir lui refuser les 1er mars et 27 septembre 2006 et le 3 décembre 2008. (*Cass. 3e civ., 1er mars 2006: JurisData n° 2006-032433 ; Bull. civ. 2006, III, n° 50 ; JCP G 2006, I, 195, n° 10, obs. Ph. Simler.- Pour le recours contre le constructeur lui-même, Cass. 3e civ., 27 sept. 2006, 2 arrêts :JurisData n° 2006-035151 et n° 2006-035216; Bull. civ. 2006, III, n° 188 ; RD imm. 2007, p. 435, obs. D. Tomasin, et p. 493, obs. J.-M. Berly. _Cass. 3e civ., 3 déc. 2008 : JurisData n° 2008-046094 ; JurisData n° 2008-046095 ; JurisData n° 2008-094096 ; Bull. civ. 2008, III, n° 192 ; JCP G 2009, I, 150, et N 2009, 1095, note Ph. Simler).*

L'article 26 de cette loi crée un article L 443-1 du code des assurances :

« Les entreprises d'assurance habilitées à pratiquer les opérations de caution ayant fourni un cautionnement, un aval ou une garantie, que ces derniers soient d'origine légale, réglementaire ou conventionnelle, disposent de plein droit et dans tous les cas d'un recours contre le client donneur d'ordre de l'engagement, ses coobligés et les personnes qui se sont portées caution et, pour les paiements effectués au titre de leur engagement, de la subrogation dans les droits du créancier prévue au 3° de l'article 1251 du code civil. »

Et L 313-22-1 du code monétaire et financier :

« Les établissements de crédit ayant fourni un cautionnement, un aval ou une garantie, que ces derniers soient d'origine légale, réglementaire ou conventionnelle, disposent de plein droit et dans tous les cas d'un recours contre le client donneur d'ordre de l'engagement, ses coobligés et les personnes qui se sont portées caution et, pour les paiements effectués au titre de leur engagement, de la subrogation dans les droits du créancier prévue au 3° de l'article 1251 du code civil. »

Par ces articles, le législateur restitue « dans tous les cas » aux souscripteurs de garanties financières les recours, tant personnel que subrogatoire, contre le professionnel, débiteur garanti, et contre ses contre-garants.

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 juin 2013

N° de pourvoi 11.12-785

Publié au bulletin

Le garant de livraison est-il dépositaire d'un recours subrogatoire à l'encontre du donneur d'ordre ?

« Sur le pourvoi n° Z 11-12.785, formé par la société Cirec :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 26 octobre 2010), que, le 6 février 1997, la société Cirec et Mme Z... ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ; que, parallèlement, Mme Z... a contracté avec M. Y..., architecte ; que la société Cirec a souscrit une garantie de livraison auprès de la société compagnie Générale de garantie (société CGG), aux droits de laquelle se trouve la société Groupama, et les assurances de dommages et de responsabilité obligatoires auprès de la société SMABTP ; que M. X..., assuré en responsabilité décennale auprès de la société AGF, devenue Allianz, a été chargé du lot plomberie-chauffage ; que Mme Z... a pris possession de la maison le 23 septembre 1998 ; qu'un important glissement de terrain s'étant produit et des malfaçons étant apparues, Mme Z... a, après expertise, assigné les constructeurs et les assureurs en indemnisation de ses préjudices ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la société Cirec fait grief à l'arrêt de réformer le jugement en ce qu'il condamne Mme Z... à lui payer la somme de 209 567,82 euros et, statuant à nouveau, de condamner Mme Z... à payer à la CGG une somme de 118 098,41 euros, au titre de ce solde d'honoraires, et d'autoriser le bâtonnier de l'ordre des avocats de Thonon-Les-Bains à payer à cette compagnie la somme de 91 469, 41 euros consignée entre ses mains, alors, selon le moyen, que l'article L. 231-6 III du code de la construction et de l'habitation ne donne au garant de livraison le droit de percevoir directement les sommes encore dues par le maître de l'ouvrage que dans l'hypothèse où, par suite de la défaillance du constructeur, il effectue ou fait effectuer les travaux nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage ;

qu'en reconnaissant au garant de livraison le droit de percevoir directement le solde du prix du marché non pour permettre d'exécuter les travaux nécessaires à l'achèvement de la construction, d'ores-et-déjà intervenue, mais pour réaliser des travaux confortatifs du terrain affecté de désordres dont le constructeur a été jugé responsable, la cour d'appel qui a étendu ce texte à une situation qui n'entraîne pas dans ses prévisions, a violé l'article susvisé ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'en application de l'article L. 231-6 III du code de la construction et de l'habitation, en cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer, la cour d'appel, qui a condamné la société CGG au titre des travaux confortatifs du terrain, en a justement déduit que cette société était en droit de percevoir les sommes restant dues par Mme Z... à la société Cirec ;

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

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2012

N° de pourvoi : 11-13.309

Publié au bulletin

Le garant de livraison dispose-t-il d'une action subrogatoire à l'encontre de la société de construction dans le cas où il est amené à payer au maître d'ouvrage des pénalités de retard ?

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, du 17 décembre 2010), que le 26 juin 2006, la société M... constructions et M. X... ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ; que le 22 décembre 2006 la Caisse de garantie immobilière du bâtiment a délivré une garantie de livraison ; que le maître de l'ouvrage, après constat d'huissier de justice et mise en demeure, a assigné la société M... constructions et CGI bâtiment en responsabilité sur le fondement de l' article L. 231-6 II du code de la construction et de l'habitation ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles L. 231-2 et L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que le contrat de construction de maison individuelle doit comporter l'énonciation des pénalités prévues en cas de retard de livraison ;

Que les stipulations du contrat relatives aux pénalités applicables en cas de retard d'exécution peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat ;

Attendu que, pour condamner la CGI bâtiment, in solidum avec la société M... constructions, à payer à M. X... des pénalités de retard, l'arrêt retient que celles-ci seront dues pour la période du 8 août 2009 jusqu'à l'établissement d'un procès-verbal de réception de l'ouvrage sans réserves ou d'un procès-verbal de levée des réserves ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les pénalités de retard prévues par l'article L. 231-2, i) du code de la construction et de l'habitation ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception avec ou sans réserves, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le deuxième moyen :

Vu l' article L. 443-1 du code des assurances , ensemble l' article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que les entreprises d'assurance habilitées à pratiquer les opérations de caution ayant fourni un cautionnement, un aval ou une garantie, que ces derniers soient d'origine légale, réglementaire ou conventionnelle, disposent de plein droit et dans tous les cas d'un recours contre le client donneur d'ordre de l'engagement, ses coobligés et les personnes qui se sont portées caution et, pour les paiements effectués au titre de leur engagement, de la subrogation dans les droits du créancier prévue au 3° de l' article 1251 du code civil ;

Attendu que pour débouter la CGI bâtiment de sa demande dirigée contre la société M... constructions en garantie des pénalités de retard qu'elle serait condamnée à régler et en remboursement des sommes versées au maître de l'ouvrage au titre du supplément de prix nécessaire à l'achèvement de l'immeuble en application de la garantie de livraison, l'arrêt retient que la société CGI bâtiment qui a rempli une obligation qui lui était propre en application des dispositions de l' article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ne dispose pas du recours subrogatoire prévu par les articles 1251 et 2305 du code civil , pas plus qu'elle ne peut se prévaloir de l'article 12 de la convention de garantie du 19 janvier 2004 qui ne peut produire effet qu'à l'égard des sommes payées pour le compte de la société M... constructions et non pour le règlement des obligations personnelles du garant de livraison ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l' article L. 443-1 du code des assurances a été introduit par l' article 26 de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 , qui a un caractère interprétatif, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 3 décembre 2008

N° de pourvoi : 07-20.931

Le garant de livraison qui garantie une obligation personnelle peut-il disposer du recours subrogatoire prévu à l'article 1251 3° du Code civil ?

« Attendu que la société C caution fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en remboursement des sommes versées à des maîtres de l'ouvrage et en conséquence de ne pas accueillir sa déclaration de créance, alors, selon le moyen, que celui qui s'acquitte d'une dette qui lui est propre peut néanmoins prétendre bénéficier de la subrogation, s'il a, par son paiement, libéré envers leur créancier commun celui sur qui doit peser la charge définitive de la dette ; que, si le garant de la livraison qui paie le maître de l'ouvrage acquitte une dette qui lui est personnelle, la charge définitive de cette dette pèse sur le constructeur ; qu'ainsi, le garant subrogé dans les droits du maître de l'ouvrage, peut se retourner contre le constructeur pour être remboursé (violation de l'article 1251-3° du code civil) ;

Attendu qu'un garant de livraison, qui remplit une obligation qui lui est personnelle est tenu, dans ses rapports avec le constructeur, de la charge définitive de la dette qu'il a acquittée à la suite de la défaillance de celui-ci ;

qu'ayant à bon droit retenu que le garant avait rempli une obligation qui lui était propre par application des dispositions de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel en a exactement déduit que la société C caution ne disposait pas contre la société RA du recours subrogatoire de l'article 1251-3° du code civil ;

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

Arrêt n° 2 : N° de pourvoi : 07-20.932

Le garant de livraison qui garantie une obligation personnelle peut-il disposer du recours subrogatoire prévu à l'article 1251 3° du Code civil ? Et par conséquence peut-il agir contre les cautions du constructeur ?

« Attendu, d'autre part, qu'un garant de livraison, qui remplit une obligation qui lui est personnelle est tenu, dans ses rapports avec le constructeur, de la charge définitive de la dette qu'il a acquittée à la suite de la défaillance de celui-ci ; qu'ayant à bon droit retenu que le garant avait rempli une obligation qui lui était propre par application des dispositions de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel en a exactement déduit que la société C caution ne disposait pas contre la société RA du recours subrogatoire de l'article 1251-3° du code civil et devait, par voie de conséquence, être déboutée de son recours dirigé contre les cautions de cette société ».

Arrêt n°3 : N° de pourvoi : 07-20.264

La convention selon laquelle le constructeur s'engage à rembourser le garant de livraison des règlements délivrés en vertu de la garantie de livraison souscrite dans les termes de l'article L.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

231-6 du code de la construction et de l'habitation peut-elle produire des effets pour le règlement des obligations personnelles du garant de livraison ?

« Mais attendu qu'un garant de livraison, qui remplit une obligation qui lui est personnelle est tenu, dans ses rapports avec le constructeur, de la charge définitive de la dette qu'il a acquittée à la suite de la défaillance de celui-ci ; que la cour d'appel a retenu à bon droit que les stipulations de l'article 4 des conditions générales de la convention cadre du 19 novembre 1996, auxquelles renvoyait l'avenant du 25 novembre 1998, ne pouvaient produire effet qu'à l'égard des sommes payées pour le compte de la société X et non pour le règlement des obligations personnelles du garant de livraison ;

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

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 27 septembre 2006

N° de pourvoi : 05-14.674

Le garant dispose-t-il d'un recours contre la personne garantie – le constructeur- ?

« Attendu que pour accueillir la déclaration de créance (*du garant*) l'arrêt retient que la garantie de livraison s'analyse en un cautionnement de caractère particulier et que le garant qui a payé dispose d'un recours à l'encontre du débiteur principal.

Qu'en statuant ainsi alors que, par application de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation la société L'Etoile Commerciale (*le garant*) avait rempli son obligation personnelle, sans s'acquitter de la dette de la société Rey Architecteur (*le constructeur*) et que dès lors elle n'était pas fondée à solliciter le remboursement, par cette dernière, des sommes qu'elle avait dû régler à la suite de la défaillance du constructeur, la cour d'appel a violé le texte susvisé».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 1^{er} mars 2006

N° de pourvoi : 04-16.297

Le garant dispose-t-il d'un recours contre la caution de la personne garantie?

« Vu l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation,

Attendu que la garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que pour condamner les époux X... à payer une somme à la société LMC l'arrêt retient qu'en raison de l'inachèvement des travaux la garante avait dû indemniser les acquéreurs dont la maison n'avait pas été livrée en raison de la défaillance de la société RA, et qu'elle agissait contre les époux X..., cautions du constructeur en vertu de quittances subrogatives à elle délivrées par ces acquéreurs.

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé, par motifs propres et adoptés, que la société RA avait souscrit une assurance auprès de la société LMC, que par application de l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation celle-ci avait rempli son obligation personnelle, sans s'acquitter de la dette de la société RA, et que dès lors les époux X... ne pouvaient être recherchés sur le fondement d'un cautionnement portant sur une obligation dont le caractère certain n'était pas établi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 2 mars 2005

N° de pourvoi : 03-15.936

Le garant de livraison de maison individuelle, qui a pris en charge la réparation des désordres de nature décennale, bénéficie-t-il d'un recours pour ces désordres contre l'assureur dommages-ouvrage ?

« Mais attendu qu'ayant constaté que la société CCR était défaillante et que la société CIAM avait pris en charge les désordres de nature décennale, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le garant de livraison bénéficiait d'un recours pour les désordres de nature décennale contre l'assureur dommages ouvrage, chargé de préfinancer la réparation de tels désordres ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 novembre 2003

N° de pourvoi : 02-15.323

Le garant qui prend en charge la réparation de désordres à caractère décennal bénéficie t-il d'un recours subrogatoire contre l'assureur dommage ouvrage ?

« Mais attendu qu'ayant constaté que la société SEC était en liquidation judiciaire, d'où il résultait que le contrat d'entreprise conclu entre elle et le maître de l'ouvrage était résilié, et exactement relevé que, quand l'assurance dommages-ouvrage est mise en œuvre avant réception, la loi contraint l'assureur à prendre définitivement en charge le coût de la réparation des dommages décennaux, et que la présence d'un garant n'allège pas l'obligation de cet assureur, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la SMABTP était le débiteur définitif de l'indemnité de réparation ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 juin 2003

N° de pourvoi : 99-17.185

La garantie de livraison perd-elle de son efficacité en cas de novation du contrat de construction ?

« La garantie de livraison à prix et délais convenus, qui constitue une garantie légale d'ordre public, distincte d'un cautionnement, ne peut être privé d'efficacité par l'effet d'une novation du contrat de construction de maison individuelle. Violent l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation la cour d'appel qui, pour débouter le maître de l'ouvrage de sa demande en paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, retient qu'il n'était pas établi que le garant ait accordé sa garantie au second contrat, ni même qu'il ait été informé de la novation, et qu'en application de l'article 1281 du Code civil, la novation déchargeait la caution des obligations contractées au titre du rapport juridique qui avait fait l'objet d'une novation ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 janvier 2003

N° de pourvoi : 01-14.697

Quelle est la nature juridique de la garantie de livraison ?

« Mais attendu qu'ayant souverainement relevé, par motifs propres et adoptés, que la CEAI n'avait pas la qualité de mandant de la société TECBA, que ce n'était pas à cette société qu'avait été donné mandat d'achever les travaux, mais à la société ABC gestion remplacée par la société BIMA, et que le contrat conclu entre la société BIMA et la société TECBA était un contrat de louage d'ouvrage, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise sur les relations existant entre les parties, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée sur la propriété du terrain sur lequel la construction devait être réalisée, et devant laquelle il n'était pas soutenu que le sous-traitant pût bénéficier de la procédure de paiement direct ne concernant que les marchés passés par l'Etat ou les collectivités publiques, a retenu à bon droit que la garantie de livraison de l'ouvrage à prix et délai convenus à laquelle s'était engagée la CEAI en application de l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation s'analysait en un cautionnement d'un caractère particulier stipulé en faveur du maître de l'ouvrage en cas de défaillance du constructeur, et en aucun cas en une garantie de paiement en faveur des sous-traitants ».

Anciennement, cette garantie de livraison pouvait être souscrite après la signature du contrat mais elle devait l'être avant la remise des premiers fonds. Désormais, elle doit figurer dans le contrat, l'attestation établie par le garant étant annexée à ce dernier (article L 231-2 k CCH). Cependant, son obtention peut faire l'objet d'une condition suspensive du contrat (L 231-4 d CCH°). Par conséquent, le constructeur est en faute si elle n'a pas été obtenue lors de l'ouverture du chantier. La garantie est donc aujourd'hui obligatoire et exclusivement extrinsèque.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

II) Sanction des conditions de validité

A) Sanctions civiles

1) Mise en œuvre

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 mai 2013

N° de pourvoi : 12-12.493

Non publié au bulletin

De petites imperfections entachant le contrat de construction de maison individuelle sont-elles de nature à entraîner son annulation ?

« Mais attendu qu'ayant constaté d'une part, que la maison avait été réceptionnée avec réserves, que les maîtres de l'ouvrage avaient signé les pièces annexes comportant le plan du modèle de base intitulé « G... » et approuvé les modifications qu'ils avaient demandées et qui avaient été annexées au contrat, et relevé d'autre part que la notice descriptive était annexée au contrat, la cour d'appel a pu en déduire que les modifications postérieures n'avaient pas modifié le contrat initial, que les obligations imposées par le code de la construction et de l'habitation avaient été respectées et que l'annulation du contrat ne saurait être prononcée du fait des petites imperfections entachant le contrat ».

Cour d'appel de Caen

Audience publique du 5 mars 2013

N° 10-03.692

Si le maître d'ouvrage décide de poursuivre lui même l'exécution des travaux alors qu'il y a manquement aux dispositions d'ordre public du contrat de construction de maison individuelle, peut-on présumer que ce maître d'ouvrage renonce à se prévaloir de la nullité du contrat ?

Le constructeur est-il tenu de chiffrer le coût des travaux non compris dans le prix forfaitaire et pourtant indispensable à l'utilisation de l'immeuble, tel que le chauffage ?

« L' article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan doit comporter un certain nombre d'énonciations et notamment le coût du bâtiment à construire et s'il y a lieu des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution , ceux -ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge. Dès lors que le contrat est entaché d'irrégularité, le maître de l'ouvrage est libre d'invoquer la nullité du contrat. Il s'agit d'une nullité relative, dans la mesure où les règles d'ordre public de L'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation constituent des mesures de protection édictées dans l'intérêt du maître de l'ouvrage. Ces nullités sont en conséquence susceptibles d'être couvertes.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Les règles prévues aux articles L. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation étant d'ordre public et établies dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, la renonciation de ce dernier à s'en prévaloir ne se présume pas et ne saurait résulter de la simple exécution par lui des travaux restés à sa charge. Aucune renonciation implicite à se prévaloir de la nullité ne peut être déduite de ce que le maître d'ouvrage aurait poursuivi l'exécution du contrat jusqu'à l'achèvement des travaux ou aurait pris possession des lieux, une telle exécution n'étant pas révélatrice d'une décision, prise en toute connaissance de cause, de couvrir la nullité.

L'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation impose de mentionner : le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution. Il s'agit d'un prix total, ce prix additionnant le coût de la prestation totale du constructeur et celle représentant le coût des travaux réservés par le maître de l'ouvrage.

Les travaux de chauffage, restés à la charge du maître de l'ouvrage, n'ayant pas été chiffrés par le constructeur, leur coût doit rester à la charge de ce dernier et ce dans la mesure où il s'agit de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble. Le constructeur ne saurait valablement, pour tenter d'échapper à condamnation, venir prétendre que le type de chauffage demandé étant rare, seul un professionnel spécialisé dans ce type de chauffage était en mesure de fournir un devis précis, alors même qu'en sa qualité de constructeur il lui appartenait de solliciter un tel devis afin de répondre aux exigences des dispositions des articles L. 231-2 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation lui imposant de chiffrer le coût des éléments non compris dans le prix forfaitaire, obligation qui se conçoit par la nécessité qu'a le maître de l'ouvrage d'apprécier le coût final de l'opération de construction envisagée ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 juillet 2011

N° 10-23.438

Publié au Bulletin

Les règles d'ordre public de l'article L231-2 du code de la construction et de l'habitation constituent-elles une nullité relative ou une nullité absolue ?

« Vu l'article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation , ensemble les articles L. 231-2 de ce code et 1338 du code civil ;

Attendu que les règles prévues au titre III " Construction d'une maison individuelle " sont d'ordre public ;

Attendu que pour dire recevable la demande de Mme X...- Y..., nul le contrat de construction de maison individuelle et condamner le la société PCA Maisons à l'indemniser du préjudice subi, l'arrêt retient que les clauses du contrat de construction [d'une maison] individuelle sont, comme l'énonce l' article L. 230-1 du code de la construction et de l'habitation , réglementées par une loi d'ordre public, qu'aux termes de l' article 6 du code civil , nul ne peut déroger, même par voie de conventions, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs, qu'une nullité d'ordre public peut être invoquée par tout intéressé, que s'agissant d'une nullité absolue dès lors qu'elle affecte la validité même de l'acte, elle n'est pas susceptible d'être couverte par voie de confirmation ultérieure et qu'est donc inopérant le moyen invoqué par la société PCA Maisons tiré de la ratification des clauses du contrat par l'effet de son exécution volontaire par Mme X...- Y... ;

Qu'en statuant ainsi, 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, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

2) Effets de la nullité

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 juin 2013

N°12-18.121

Publié au Bulletin

La nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public permet-elle au maître d'ouvrage de solliciter la remise en état du terrain sans versement d'indemnité au constructeur, au titre des travaux réalisés ?

Peut-on considérer que le versement d'arrhes pour diverses fournitures et la perte des sommes versées par le maître d'ouvrage au constructeur est la conséquence de la conclusion d'un contrat illicite, imputable au constructeur ?

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 ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

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 »

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 avril 2013

N° de pourvoi: 12-11640

Publié au bulletin

Rejet

La nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public permet-elle au maître d'ouvrage de solliciter l'application de l'article 555 du code civil ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 février 2010), que par acte du 2 juin 2003, M. X... a conclu avec la société Maisons individuelles Méditerranée, devenue la société Geoxia Méditerranée (la société), un contrat de construction de maison individuelle ; que M. X... a pris possession de l'ouvrage en février 2006 tout en refusant de le réceptionner ; que la société a agi contre M. X... aux fins de le voir condamner à payer le solde du prix convenu ; que M. X... a demandé reconventionnellement l'annulation du contrat et la démolition de l'ouvrage aux frais de son adversaire ;

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

Attendu que la société n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que M. X... avait confirmé le contrat conclu entre eux, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de démolition de l'ouvrage alors, selon le moyen :

1°/ que la cour d'appel a relevé d'office, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, le moyen pris de l'inapplicabilité de l'article 555 du code civil (violation de l'article 16, alinéa 3, du code de procédure civile) ;

2°/ que, lorsque les constructions ont été faites par un tiers, le propriétaire du fonds a le droit d'obliger ce tiers à les enlever ; que, l'annulation d'un contrat de construction ayant un effet rétroactif, le constructeur est censé avoir toujours été un tiers par rapport au propriétaire du fonds qui peut obliger ce tiers à démolir la construction irrégulièrement édifiée (violation de l'article 555 du code civil) ;

3°/ que la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; que la prise de possession d'une construction, en attendant l'issue du procès en cours, ne caractérise pas la volonté non équivoque du propriétaire de renoncer à obtenir la démolition de la construction (violation de l'article 1134 du code civil) ;

4°/ que le droit du propriétaire d'exiger la démolition d'une construction irrégulièrement édifiée sur son fonds n'est pas subordonné à l'existence d'un préjudice ; qu'à tort, la cour d'appel a retenu que M. X... n'était pas contraint de démolir l'ouvrage au regard des règles d'urbanisme et n'était pas dans l'impossibilité de conserver la maison du fait de désordres (violation de l'article 555 du code civil) ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que la nullité du contrat de construction n'avait pas pour effet de permettre au maître de l'ouvrage d'invoquer contre le constructeur les dispositions de l'article 555 du code civil, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs, sans violer le principe de la contradiction, que la demande de démolition formée par M. X... devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois

Cour d'Appel de Lyon

Chambre civile 8

Audience publique du 10 juin 2008

N° 07/02.698

Quelle obligation devra remplir le maître de l'ouvrage si la remise en état est impossible en raison du recommencement des travaux ?

« Attendu que la nullité à pour conséquence la remise des parties en l'état où elles se trouvaient avant l'exécution du contrat ; que cette remise en état s'avérant impossible en raison du commencement des travaux ; le constructeur est en droit de recevoir restitution de la valeur des travaux réalisés par lui et dont ses cocontractants ont bénéficié ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

B) Sanctions pénales

Cour d'appel de Montpellier

Chambre correctionnelle 3

Audience publique du 12 janvier 2012

N° 10/00.532

Peut-on rechercher la responsabilité pénale d'un constructeur n'ayant pas souscrit une assurance garantissant la livraison et le remboursement de l'ouvrage?

Les dispositions du Code de la consommation sont-elles applicables au contrat de construction de maison individuelle signé dans le cadre d'une opération de démarchage à domicile ?

« Le contrat de construction de maison individuelle a été signé sur le lieu de travail de la victime et doit dès lors être considéré comme ayant été conclu dans le cadre d'une opération de démarchage au sens des dispositions des articles L. 121-21 et suivants du Code de la consommation. En application de l' article L. 121-22 du Code de la consommation , ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-29 les activités pour lesquelles le démarchage fait l'objet d'une réglementation par un texte législatif particulier. En l'espèce, si le législateur a prévu, aux termes des articles L. 271-1 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation , des dispositions assurant la protection de l'acquéreur immobilier lors de la conclusion de tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation, il n'existe aucune disposition prévoyant le cas du démarchage et de la vente à domicile en vue de la construction d'un immeuble d'habitation. Dès lors, les dispositions du Code de la consommation sont applicables. Le contrat signé ne respecte pas le formalisme requis par les dispositions de l' article L. 121-23 du Code de la consommation qui énumèrent les mentions que doit contenir l'acte. Les dispositions des articles L. 121-24 n'ont pas été respectées en ce qu'il n'a pas été prévu de délai de rétractation ni aucun formulaire détachable pour faciliter l'exercice de la faculté de renonciation. Il est par ailleurs établi que le maître de l'ouvrage a versé un chèque d'acompte avant l'expiration du délai de réflexion, et ce en violation des dispositions de l' article L. 121-26 alinéa 1 du Code de la consommation ».

Cour d'appel de Montpellier

Audience publique du 25 novembre 2010

N°10/00.431

Le délit d'escroquerie peut-il être retenu à l'encontre d'un constructeur de maison individuelle non encore immatriculé au moment de la signature du contrat et qui n'avait pas d'assurance obligatoire?

« Pour être constitué, le délit d'escroquerie suppose l'existence de manœuvres frauduleuses ayant conduit à la remise de fonds et une intention frauduleuse. En l'espèce, le prévenu, entrepreneur, a conclu avec la partie civile un contrat de construction de maison individuelle. Si le contrat a été conclu avant l'immatriculation définitive de la SARL au registre du commerce et des sociétés, non seulement il porte le numéro qui lui a été attribué postérieurement, mais l'immatriculation a été réalisée rapidement après la signature du contrat, éléments qui suffisent à établir que la société était en cours d'immatriculation. En outre, si les travaux n'ont pas été réalisés entièrement, ils l'ont été en partie. Enfin, en l'absence d'élément extérieur, le seul fait d'arguer d'une assurance obligatoire constitue un simple mensonge et le non-respect du délai de rétractation ne saurait caractériser une manœuvre frauduleuse. Il convient donc de confirmer la relaxe ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre criminelle

Audience publique du 4 novembre 2008

N° de pourvoi : 08-80.668

Comment se calcule la réparation du préjudice subi par les parties civiles découlant de l'infraction commise (versement d'acomptes avant signature du contrat)?

« Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de procédure que Gilbert Z..., dirigeant d'une société construisant des chalets d'habitation, et Gilbert A..., directeur commercial de ladite société, ont été définitivement condamnés, le premier pour avoir exigé de divers clients le versement d'acomptes avant la signature d'un contrat de construction d'une maison individuelle, le second pour complicité de ces délits, infractions prévues et punies par les articles L. 231-4- II et L. 241-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, statuant sur la réparation du préjudice subi par Karnik B... et Sandrine Y..., l'arrêt relève que les prévenus ont perçu des acomptes sans accomplir les travaux de construction correspondants ni offrir à leurs clients les garanties dont l'article L. 231-6 assortit le contrat de construction d'une maison individuelle ; que les juges en déduisent, après les avoir rappelés, que les différents chefs de préjudices dont les parties civiles demandent respectivement réparation découlent de l'infraction commise ; que, se fondant sur les prestations effectuées par la société et les éléments fournis par une expertise, ils déterminent la somme réparant, toutes causes confondues, le préjudice subi par chacune des parties civiles » ;

Cour de cassation

Chambre criminelle

Audience publique du 12 septembre 2006

N° de pourvoi : 05-84.781

Les dommages et intérêts reçus au titre de l'infraction de perception anticipée de fonds doivent ils être précisément justifiés dans leur affectation ?

« Attendu que le préjudice résultant d'une infraction doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour aucune des parties ; (...); Mais attendu qu'en prononçant ainsi sans s'expliquer sur l'affectation qui avait été réservée aux acomptes versés et sans rechercher si le surcoût des travaux était la conséquence de la perception anticipée de ces acomptes, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision ;
D'où il suit que la cassation est encourue ; »

Cour de cassation

Chambre criminelle

Audience publique du 7 mars 2006

N° de pourvoi : 05-83.289

Le constructeur peut-il recevoir des fonds du maitre d'ouvrage avant la fourniture de sa garantie de remboursement et de livraison ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Vu les articles L. 231-1, L. 231-2, L. 231-4, L. 241-1 et R. 231-8 du Code de la construction et de l'habitation ; Attendu qu'il résulte des textes susvisés que l'infraction prévue par l'article L. 241-1 est constituée lorsqu'un versement de fonds est accepté avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 et soumis aux dispositions des articles L. 231-2 et R. 231-8, lesquelles prévoient que l'acte doit notamment comporter la justification 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 ; Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de procédure qu'un CCMI a été conclu, le 30 juin 2000, entre la société Z, dont Robert Y... est le représentant légal, et les époux X... ; qu'un premier acompte de 60 000 francs, soit 5 % du prix convenu, a été demandé et versé le 3 juillet 2000 ; qu'après le choix d'un autre terrain que celui prévu initialement et l'établissement d'un avenant prévoyant des travaux supplémentaires, un permis de construire a été délivré le 26 février 2001 et un nouvel acompte de 5 % du prix a été versé qu'enfin, le 7 mai 2001, avant l'ouverture du chantier, les époux X... ont fait part de leur volonté de résilier le contrat et que seul le second acompte a été restitué ; Attendu que, pour confirmer le jugement relaxant Robert Y... pour avoir, étant constructeur de maison individuelle, exigé ou accepté des versements de fonds en violation des articles L. 231-2 et L. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation et débouter les parties civiles de leur demande de dommages-intérêts, l'arrêt, statuant sur les appels de celles-ci et du ministère public, retient notamment que le premier acompte a été versé après la signature du contrat et le second après l'obtention du permis de construire ; que les juges ajoutent que, dès la signature, la société Z d'une garantie de remboursement des acomptes perçus, constituée par la caution de la banque Sanpaolo délivrée le 21 juillet 2000 et que, au surplus, elle a fourni une attestation de la même banque, en date du 3 avril 2003, justifiant d'une convention globale de cautionnement ; Mais attendu qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il résulte de ses propres constatations que le contrat ne comportait pas, à la date de sa signature, la justification de la garantie de remboursement apportée par le constructeur, la cour d'appel a méconnu le sens et la portée des textes susvisés ; D'où il suit que la cassation est encourue ; »

Cour d'appel de Rennes

Audience publique du 16 juin 2005

N° 04/01.947

L'absence de fourniture d'une garantie de livraison est-elle pénalement sanctionnable ?

« Le constructeur se rend coupable de l'infraction de l'article L 241-8 du Code de la construction dès lors qu'il a ouvert le chantier avant d'avoir obtenu la garantie de livraison à prix et délais convenus et ce sans que le maître de l'ouvrage puisse bénéficier d'une assurance. En effet, le prévenu n'a pas pu rapporter la preuve contraire, la procédure établissant que le contrat de construction souscrit au nom du maître de l'ouvrage n'a pas été accepté par l'assureur lequel soutenant à l'inverse qu'aucune demande ne lui avait été adressée relativement à ce chantier. »

Cour de cassation

Chambre criminelle

Audience publique du 17 décembre 2003

N° de pourvoi : 02-87.852

A quel moment le maître de l'ouvrage doit payer le solde du prix dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle ?

« Le prévenu, gérant d'une entreprise de construction de maisons individuelles, a souscrit avec des clients un contrat pour la construction d'une villa. Il a été déclaré coupable d'avoir exigé de ceux-ci le versement du solde du coût de la

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

construction le jour de la réception de l'ouvrage. Les intéressés n'étaient pas assistés d'un homme de l'art et ils disposaient d'un délai de huit jours pour formuler des réserves. La décision de condamnation est justifiée. En effet, le solde du prix n'est payable que dans les huit jours de la réception sans réserve ou à la levée des réserves formulées, en application de l'article R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation. Le prévenu, en exigeant du maître de l'ouvrage dans le courrier le convoquant à la réception des travaux, le paiement de ce solde, a commis l'infraction prévue par l'article L. 241-1 du Code précité ».

§2. Les effets

I) Obligations du constructeur

A) Obligation de construire une maison conforme

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 janvier 2006

N° 04-17.651

Le maître d'ouvrage peut-il soulever des réserves postérieurement à la réception de l'ouvrage ?

« Mais attendu que l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat ; qu'ayant constaté qu'avant la levée des réserves, la responsabilité du constructeur subsiste et que les désordres avaient été signalés au moyen de réserves visées dans le constat d'huissier de justice du 25 mai 1998, de réserves faites dans le délai de huit jours de la réception et par notification écrite des 18 et 19 juin 1998 et 17 août 1998 pour ceux révélés postérieurement, la cour d'appel a pu retenir la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 mai 2005

N° de pourvoi : 03-21.136

La non-conformité aux stipulations contractuelles consistant en une insuffisance de 0,33 mètres du niveau de la construction rend elle l'immeuble impropre à sa destination et à son usage ?

« Attendu que pour débouter M. et Mme X... Y... de leur demande, l'arrêt retient que la non conformité aux stipulations contractuelles ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination et à son usage et ne porte pas sur des éléments essentiels et déterminants du contrat ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu' elle avait constaté que le niveau de la construction présentait une insuffisance de 0, 33 mètre par rapport aux stipulations contractuelles, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

1) La conformité au règlement du lotissement

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 mai 2009

N° 08-14505

Publié au bulletin

Le constructeur de maison individuelle dans un lotissement est-il tenu de respecter les prescriptions du règlement du lotissement ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 5 février 2008), que, le 16 avril 1997, la société Les Marronniers et les époux X... ont signé un contrat de construction de maison individuelle portant sur l'édification d'une maison dans un lotissement ; que, le 19 février 1999, les époux X... ont reçu notification d'un refus de conformité au motif que les planchers ne paraissaient pas calés à 0,10 m par rapport à la cote de la voirie au droit du lot ; qu'après expertise, les époux X... ont assigné la société Les Marronniers et son assureur la société Abeille, aux droits de laquelle se trouve la société Aviva, en indemnisation de leur préjudice et que la société Aviva a appelé en garantie Mme Y..., sous-traitant de la société Les Marronniers, et son assureur, la société Axa ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Les Marronniers fait grief à l'arrêt de la condamner à payer aux époux X... la somme de 74 166, 45 euros et la somme supplémentaire de 11 050 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que le défaut de conformité réside dans la livraison d'une chose techniquement correcte, mais différente de celle promise au contrat ; qu'en l'espèce, aucun document contractuel n'a défini l'implantation altimétrique de la construction ; qu'en retenant dès lors, pour en déduire que l'erreur d'implantation était une non-conformité aux stipulations contractuelles, que l'implantation de la construction litigieuse ne respectait pas le règlement du lotissement et les plans du permis de construire et qu'aux termes du contrat de construction, la société Les Marronniers avait l'obligation de respecter le plan d'occupation des sols et le règlement du lotissement, la cour d'appel, qui a assimilé le plan d'occupation des sols et le règlement du lotissement à des stipulations contractuelles, a violé les articles 1134, 1147 et 1184 du code civil ;

2°/ que, même s'ils ont pour origine une non conformité aux stipulations contractuelles, les désordres qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun ; qu'en condamnant la société Les Marronniers sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pour une non-conformité aux stipulations contractuelles après avoir pourtant constaté que la non-conformité retenue, l'erreur d'implantation altimétrique, était à l'origine d'un dysfonctionnement du réseau d'évacuation rendant l'ouvrage impropre à sa destination, ce dont il résultait que le désordre relevait de la garantie décennale, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé des articles 1147, 1184 et 1792 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que, s'agissant d'une construction en lotissement, le constructeur de maison individuelle devait, pour exécuter son engagement conformément aux exigences résultant de la convention liant les parties, livrer un ouvrage satisfaisant intégralement aux prescriptions réglementaires et contractuelles et que la société Les Marronniers n'avait jamais contesté l'étendue de son obligation, et constaté que l'expert avait relevé que le plancher de la villa n'était pas de 10 cm au-dessus du niveau de la voirie au droit du lot, mais inférieur de 25

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

cm, soit une différence totale avec la hauteur de plancher prévue et donc convenue de 35 cm, la cour d'appel en a déduit à bon droit que l'implantation altimétrique conventionnellement prévue n'avait pas été respectée ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'expert avait mis en évidence dans ses deux rapports que l'erreur d'implantation était à l'origine des dysfonctionnements du réseau d'évacuation des eaux usées qui avait perturbé l'usage qu'en pouvaient avoir les époux X... conformément à la destination d'une maison d'habitation, la cour d'appel n'a pas retenu que l'erreur d'implantation était à l'origine d'un dysfonctionnement du réseau d'évacuation rendant l'ouvrage impropre à sa destination ;

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

Et attendu que le premier moyen étant rejeté, le second moyen, pris d'une cassation par voie de conséquence, est devenu sans objet ».

2) La conformité aux règles d'urbanisme

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 24 janvier 2012

N° de pourvoi : 10-26.340

Est-ce qu'une mauvaise implantation de la maison, non conforme aux prescriptions d'urbanisme, constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité du constructeur ?

« Attendu qu'ayant relevé que la maison des époux X..., maîtres de l'ouvrage, avait été implantée, conformément aux dispositions contractuelles liant les parties, selon un plan de piquetage que les maîtres de l'ouvrage avaient, sous leur entière responsabilité, fait établir par un géomètre-expert et remis au constructeur, la société Maison A..., que l'implantation proposée par le constructeur, qui respectait les distances réglementaires, était conforme aux mentions de ce plan, sans possibilité, selon l'expert judiciaire, de vérification immédiate, que le certificat de conformité avait été délivré et que l'erreur d'implantation n'avait été découverte qu'après les travaux et la réalisation d'un bornage, la cour d'appel, devant laquelle les époux X..., s'ils avaient fait mention de l'article 1792 du code civil, s'étaient borné à soutenir qu'une mauvaise implantation de la maison, non conforme aux prescriptions d'urbanisme, constituait une faute susceptible d'engager la responsabilité de la société Maison A..., chargée d'une mission globale, a légalement justifié sa décision en retenant que la preuve d'une faute de la société Maisons A... dans l'exécution de sa mission n'était pas rapportée ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi »

3) La sanction de la non conformité : résolution

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 13 septembre 2006

N° de pourvoi : 05-12.938

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

L'erreur d'implantation de la maison qui rend extrêmement difficile l'accès à la maison peut elle entraîner la résolution du contrat de construction de maison individuelle ?

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 11 octobre 2004), que M. et Mme X... ont confié à la société Etudes et services du bâtiment (ESB), la construction d'une maison à usage d'habitation ;

qu'en cours de chantier, s'étant aperçu que la construction était implantée trop bas par rapport aux exigences du marché et du permis de construire, ce qui avait pour effet d'empêcher l'écoulement des eaux usées dans le réseau communal, les maîtres de l'ouvrage ont demandé, en vain, à la société de construction de remédier à ce défaut ; qu'à la suite du dépôt du rapport d'expertise judiciaire, les époux X... ont assigné la société ESB en résolution du contrat de construction et en démolition de celle-ci, mais ont été déboutés de leur demande ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1184 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande des époux X..., l'arrêt retient qu'il est possible de rattraper l'erreur d'implantation de la maison, en créant une servitude de passage des canalisations sur le fonds voisin pour permettre l'évacuation des eaux usées, et assurer, ainsi l'habitabilité du pavillon ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le garage prévu en sous-sol de l'immeuble n'était pas d'un accès extrêmement difficile, en raison de la mauvaise implantation de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE ».

B) Une maison livrée dans les délais

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 25 septembre 2013

N° de pourvoi : 12-21.231

Publié au Bulletin

Comment faire application des pénalités de retard à la charge du constructeur en cas de retard de livraison?

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société d'assurances..., la société A..., la société M... assurances, M. Y..., la société M... , la société C... charpente, M. Z..., la société Les Toitures A..., la société G... assurances ;

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Vu l' article R. 231-14, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que le contrat peut prévoir à la charge du maître de l'ouvrage une pénalité pour retard de paiement ; que toutefois, le taux de celle-ci ne peut excéder 1 p. 100 par mois calculé sur les sommes non réglées si la pénalité pour retard de livraison est limitée à 1/3 000 du prix par jour de retard ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, du 13 mars 2012), que la société Dupont, exerçant sous l'enseigne Bâti..., et les époux X... ont conclu un contrat de construction de maison individuelle; qu'invoquant des malfaçons et un retard, les époux X... ont, après expertise, assigné la société D... en réparation de leur préjudice ; que cette dernière a reconventionnellement formé une demande en paiement d'un solde sur travaux ;

Attendu que pour assortir la condamnation à payer la somme de 7 320 euros, correspondant au solde du marché, d'intérêts au taux de 0,33 % par jour calendaire, l'arrêt retient que le solde étant exigible en application de l'article 3.4

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

du contrat, la pénalité prévue à cet article, soit la majoration de la somme principale d'un intérêt au taux de 0,33 % par jour calendaire, doit trouver application ;
Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que le contrat prévoyait le versement par le constructeur, en cas de retard, d'une indemnité égale à 1/3000^e du prix par jour de retard, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;
PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 décembre 2012

N° de pourvoi : 11-24.499

Publié au Bulletin

La non remise du consuel EDF au maîtres d'ouvrage et constituant un retard de livraison peut-elle être imputable au constructeur ?

« Mais attendu qu'ayant constaté que la différence concernant les terrasses couvertes était de 0,70 m2, soit une proportion de 1,6 %, et pour le porche un écart de 0,02 m2, soit 0,4 %, et souverainement retenu que ces écarts, qui s'inscrivaient dans les tolérances admises, n'étaient pas constitutifs d'une erreur ou d'une non-conformité, la cour d'appel a pu en déduire que la demande de dommages-intérêts formée par les époux X... devait être rejetée ;

Vu l' article 1147 du code civil ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande d'indemnisation concernant le retard de livraison de l'ouvrage, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que, si la livraison devait être effectuée au plus tard le 8 janvier 2003, elle n'était intervenue que le 27 janvier 2003 pour des raisons personnelles incombant aux époux X... et qu'une partie des prestations électricité ayant été prévue par ces derniers hors contrat, le consuel, délivré le 3 décembre 2002 et remis au constructeur, ne pouvait concerner que les prestations prévues contractuellement entre les parties de sorte que le fait qu'EDF ait tardé à effectuer le raccordement était étranger à la société D... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le constructeur n'était pas en faute pour ne pas avoir remis le consuel aux époux X... lors de la livraison de l'ouvrage ce dont il résultait que celui-ci n'était pas habitable à cette date et que le retard ne pouvait leur être imputé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 novembre 2012

N° de pourvoi : 11-25.934

Non publié au bulletin

Est-ce que des défauts de chape dans une pièce où le maître d'ouvrage s'était réservé l'exécution de la suite des travaux peuvent empêcher la prise de possession des lieux?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs adoptés, que les pénalités de retard avaient pour objet de sanctionner le non-respect par le constructeur de la date contractuellement fixée pour la livraison et que, dans le cas où la réception des travaux était assortie de réserves, les pénalités de retard pouvaient être dues jusqu'à la levée des seules réserves qui interdisaient la prise de possession des lieux par le maître de l'ouvrage, la cour d'appel, qui s'est fondée sur la livraison de l'ouvrage, a, répondant aux conclusions, souverainement relevé que les réserves mentionnant des défauts de chape dans plusieurs pièces devaient être considérées comme empêchant la prise de possession des lieux par le maître de l'ouvrage compte tenu de l'impossibilité de poursuivre les travaux qu'il s'était réservés dans les pièces dont la chape était défectueuse ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ».

1) La nature des pénalités de retard

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2013

N° 12-18.420

Publié au Bulletin

Les stipulations relatives à la fixation de pénalités de retard constituent-elles une clause pénale ? Est-ce qu'une créance de dommages et intérêts peut-être une créance née en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur ?

« Mais attendu, en premier lieu, que les stipulations relatives à la fixation de pénalités de retard constituent une clause pénale ; qu'ayant relevé, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que le montant de la clause pénale résultant de la stricte application du contrat était manifestement excessif au regard du préjudice subi, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Attendu, en second lieu, qu'ayant relevé que la créance de la SCI correspondait au coût des travaux de reprise de malfaçons et de non-façons et à des pénalités de retard dues en application du contrat de construction exécuté par le débiteur après le jugement d'ouverture, la cour d'appel en a exactement déduit que cette créance ne correspondait pas à une contrepartie fournie au débiteur et ne pouvait donner lieu à condamnation en paiement ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 novembre 2007

N° de pourvoi : 06-18.166

Publié au bulletin

Les pénalités prévues en cas de retard de livraison de l'ouvrage dans le CCMI peuvent-elles être inférieures à celles prévues par la loi ?

« Vu les articles L. 231-2, L. 231-6 et R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu qu'en cas de retard de livraison, les pénalités prévues au I de l'article L. 231-2 ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000^e du prix convenu par jour de retard ;

Attendu que pour condamner les époux X... à payer au garant de livraison à prix et délais convenus une certaine somme au titre d'un solde dû sur le prix de construction de leur maison individuelle, l'arrêt retient que, si l'article L. 231-2 impose un montant journalier minimum des pénalités de retard, il n'interdit pas aux parties de convenir que les pénalités seront dues par jour ouvrable de retard et que les stipulations contractuelles, prévoyant que la pénalité contractuelle de 1/3000^e par jour ouvrable de retard sera due par le constructeur à compter de l'expiration du délai de livraison, doivent s'appliquer ;

Qu'en limitant l'indemnisation des époux X... pour le retard subi alors qu'en matière de pénalités de retard, les contrats de construction de maisons individuelles sur plan proposé ne peuvent prévoir une indemnisation du maître de l'ouvrage inférieure au minimum prévu par la loi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mai 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, 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, autrement composée ; »

Cour d'appel de Nancy **Audience publique du 3 avril 2006** **N° 1133/06**

Les pénalités de retard prévues dans le CCMI sont elles affectés d'un montant minimum ?

« Il résulte de l'article R 231-14 du Code de la Construction et de l'Habitation qu'en cas de retard de livraison, les pénalités prévues à l'article L 231-2 du même code, en matière de construction de maisons individuelles sur plan proposé, ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3000 du prix convenu, par jour de retard. L'instauration de ce minimum légal n'interdit pas au juge d'allouer au maître de l'ouvrage une indemnisation supérieure, en fonction du préjudice effectivement subi, mais la condition de ne pas la cumuler avec les pénalités de retard ».

Cour de cassation **Chambre civile 3** **Audience publique du 12 octobre 2005** **N° de pourvoi : 04-16.592**

Le maître de l'ouvrage peut il être partiellement indemnisé du retard dans la livraison de l'ouvrage alors qu'il y a lui-même contribué ?

« Attendu que la société La Maison Française fait grief à l'arrêt d'accueillir cette dernière demande, alors, selon le moyen, que sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet de décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus au contrat ; qu'en jugeant, que cette disposition aurait obligé le constructeur de prévoir des délais tenant compte de l'intervention du maître de l'ouvrage, et aurait interdit la prorogation conventionnelle du délai de livraison du temps d'exécution et de retard apporté dans l'exécution des

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

travaux laissés à la charge du maître de l'ouvrage, l'arrêt est allé outre les dispositions de l'article L. 231-3 du Code de la construction et de l'habitation, d'application stricte, et a violé cette disposition ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les agissements des maîtres de l'ouvrage qui avaient demandé des modifications aux travaux initialement prévus, avaient tardé à donner leur accord aux avenants correspondants et avaient fait intervenir sur le chantier des sous-traitants, ce qui avait eu pour effet de retarder le constructeur pour l'exécution des travaux dont il avait la charge, la cour d'appel a pu en déduire que si la clause devait être réputée non écrite, une partie du retard dans la livraison de l'ouvrage devait être imputée aux maîtres de l'ouvrage, ce qui motivait un dédommagement seulement partiel de ces derniers ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 juin 2005

N° de pourvoi : 04-12.674

Le préjudice dû au non respect par l'entrepreneur du délai d'exécution des travaux peut-il donner lieu à une double réparation ?

« Pour condamner l'entrepreneur à payer au maître de l'ouvrage des pénalités de retard, l'arrêt retient l'application de l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation et la réparation du préjudice financier résultant du non-respect par l'entrepreneur du délai d'exécution des travaux. En statuant ainsi, alors que les premiers juges avaient affirmé que la somme allouée en application de l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation constituait la réparation globale du préjudice des maîtres de l'ouvrage du fait du retard, la cour d'appel, qui a procédé à la double réparation du même préjudice, a violé l'article 1149 du Code civil ».

Cour d'appel de Paris

Audience publique du 3 mars 2005

N°04/04.822

Les pénalités de retard que se voient allouer le maître d'ouvrage peuvent elles être réduites par le juge ?

« Les pénalités de retard ne constituant pas une clause pénale, il ne peut être alloué au maître de l'ouvrage une indemnisation inférieure au minimum prévu par la loi. Le calcul des pénalités doit s'effectuer sur le prix convenu incluant la taxe sur la valeur ajoutée. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 juillet 2003

N° de pourvoi : 99-17.632

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Dans quelle mesure la clause fixant des pénalités de retard contenu dans un CCMI peut-elle être déclarée comme excessive et encourir la nullité ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 mai 1999) que Mme Y..., qui avait acquis un appartement de la SCI 3/5, rue Desaix (la SCI), en l'état futur d'achèvement, a assigné cette société en réparation du fait du retard de livraison, de malfaçons et de non-conformités ; que la SCI a demandé, par voie reconventionnelle, notamment le paiement de pénalités contractuelles de retard ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation précisant que le taux de la pénalité de retard dans les paiements ou les versements ne peut excéder 1 % par mois, la clause du contrat de vente prévoyant des pénalités de retard d'un taux minimum de 11 % est nulle et ne peut donc recevoir aucune application ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la commune intention des parties qui avaient stipulé des pénalités de retard, n'imposait pas leur réduction à un taux autorisé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 novembre 2000

N° de pourvoi : 99-11.582

Quelle est l'assiette de la garantie du garant en cas de travaux supplémentaires ?

« Attendu qu'en cas de retard de livraison, les pénalités prévues à l'article L. 231-2 i) du Code de la construction et de l'habitation ne peuvent être fixées à un montant inférieur à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard ;

Attendu que pour réduire le montant des pénalités contractuelles de retard mises à la charge de la garante, l'arrêt retient que, si par application des dispositions d'ordre public de l'article R. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation, fixant leur montant minimum à 1/3 000 du prix convenu par jour de retard, le décompte s'établit à 821 090 francs, la stipulation du contrat prévoyant l'application de ces pénalités constitue une clause pénale, dont le montant peut être réduit par le juge dans les conditions de l'article 1152 du Code civil, et qu'en l'espèce, la somme de 821 090 francs apparaît manifestement excessive ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le juge ne peut, en matière de pénalités de retard, prévues par les contrats de construction de maisons individuelles sur plan proposé, allouer au maître de l'ouvrage une indemnisation inférieure au minimum prévu par la loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 mai 2000

N° de pourvoi : 98-18.773

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Dans quelle mesure la déduction d'une période de 30 jours pour le calcul des pénalités forfaitaires en cas de retard de livraison est –elle appliquée ?

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le 29 juillet 1994, les époux Y... n'avaient pris possession que d'une partie du bâtiment principal, que l'achèvement contractuellement prévu impliquait également l'exécution des travaux de démolition d'un ancien pavillon, la construction des garages, le talutage, le régalaage et l'évacuation des terres, et la mise en place des clôtures et du portail, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le respect des formalités destinées à la mise en jeu de la garantie de la CPA, qui ne lui était pas demandée, a retenu, interprétant souverainement les stipulations contractuelles unissant les parties, que la prise de possession partielle de l'ouvrage ne mettait pas un terme à la garantie de la caution à la date où elle était intervenue, et que les sommes dues par les époux Y... au titre du solde du prix des travaux n'étaient pas exigibles à compter de la date de la prise de possession partielle du 29 juillet 1994, mais seulement par application du contrat, de la date de la réception judiciaire de l'ouvrage, dont la fixation au 19 novembre 1996, n'est pas critiquée par le moyen ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a exactement décidé que l'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation ne prévoit pas la déduction d'une période de 30 jours pour le calcul des pénalités forfaitaires en cas de retard de livraison excédant cette durée, mais seulement l'absence d'indemnisation lorsque le retard ne dépasse pas 30 jours ».

2) Le terme des pénalités de retard

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 17 avril 2013

N° de pourvoi : 12-10.247

A quel moment correspond le terme de la période pendant laquelle courent les pénalités de retard prévues au contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ?

« Vu l' article 1134 du code civil , ensemble les articles L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;
Attendu que pour arrêter le cours des pénalités de retard et fixer à une certaine somme leur montant, l'arrêt retient que l'importance de la fuite avait fait obstacle à une prise de possession de l'immeuble qui était alors inhabitable et que les parties ont été informées par la note n° 3 que l'expert leur a adressée fin février 2008 de ce que les travaux de reprise dont la durée d'exécution était évaluée à deux mois pouvaient alors être entrepris ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la période pendant laquelle courent les pénalités de retard prévues au contrat en application de l' article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation , a pour seul terme le jour de la livraison effective, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen :

Vu l' article 1134 du code civil , ensemble les articles L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour débouter les maîtres de l'ouvrage de leurs demandes de dommages-intérêts, l'arrêt retient qu'hormis les frais d'électricité et de nettoyage, les autres dommages dont il constate l'existence ne se distinguent pas du préjudice résultant du retard de livraison lequel est réparé par les pénalités de retard ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi les chefs de préjudice qu'elle écartait étaient réparés par les pénalités de retard, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen : CASSE ET ANNULE ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 Avril 2013

N° de pourvoi : 12-15.663

Publié au Bulletin

Un paiement pour les pénalités de retard postérieures à la résiliation peut-il être alloué au maître d'ouvrage, à partir du moment où aucun retard n'était constitué à la date de résiliation du contrat et qu'il n'a pas de son côté sollicité la poursuite des travaux par le garant de livraison ?

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, du 6 décembre 2011), statuant sur renvoi après cassation (Civile 3 - 3 novembre 2009 - N° 08-19.741), que, le 31 mars 2000, la société Construction rénovations immobilières champenoises (société CORIC) et les époux X... ont conclu un contrat de construction de maison individuelle, prévoyant un délai d'exécution de vingt mois ouvrés à compter de la date d'ouverture du chantier ; qu'une garantie de livraison a été délivrée par les sociétés G... d et G..., aux droits desquelles se trouvent les sociétés C... et A... ; qu'au cours de l'exécution du chantier, des désordres et des malfaçons ayant été constatés, une expertise a été ordonnée le 18 juin 2003 ; que les travaux interrompus le 17 juillet 2003 n'ayant pas repris, les époux X... ont, après dépôt du rapport de l'expert, le 28 octobre 2004, assigné la société C... en résiliation du contrat à ses torts et en indemnisation de leurs préjudices, et les sociétés C... et A... en paiement de pénalités de retard ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en paiement des pénalités de retard, alors, selon le moyen :

1°/ que la résiliation du contrat de construction, qui n'a pas d'effet rétroactif, n'éteint pas les obligations du garant de livraison à prix et délai convenus et ne fait pas obstacle à la demande du maître d'ouvrage tendant au paiement des pénalités contractuelles dues en cas de retard, lequel s'apprécie au regard de la date de livraison de l'ouvrage ; qu'en l'espèce, pour débouter les époux X... de leur demande tendant au paiement de pénalités de retard arrêtées au 31 mai 2005, la cour d'appel a estimé que la livraison de leur maison aurait dû intervenir le 17 juillet 2003 et que cette date était également celle de la résiliation du contrat de construction du 31 mars 2000 ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, dès lors que les obligations du garant concernant les pénalités dues en cas de retard de livraison n'étaient pas éteintes du fait de la résiliation du contrat, la date à laquelle la livraison était effectivement intervenue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 232-1 et L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que le maître d'ouvrage qui cesse de payer des factures au regard des non-façons, malfaçons et désordres dont est affecté l'ouvrage et qui sont d'une importance telle qu'ils justifient la résiliation du contrat de construction de maison individuelle aux torts de l'entrepreneur ne peut se voir opposer cette circonstance pour faire échec à sa demande tendant au paiement des pénalités dues en cas de retard de livraison ; qu'à supposer que la cour d'appel se soit fondée, pour rejeter la demande formée par les époux X... au titre des pénalités de retard dues jusqu'au 31 mai 2005 en exécution du contrat de construction de maison individuelle conclu le 31 mars 2000, sur le fait que les travaux ont été suspendus le 17 juillet 2003 après mise en demeure de la société C... pour non-paiement de trois factures, alors qu'il était constant et non contesté que l'ouvrage était atteint de nombreux désordres et que le contrat de construction de maison individuelle avait été résilié de ce chef aux torts du constructeur à compter de cette date, la cour d'appel a violé l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1184 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aucun retard n'était constitué à la date de résiliation du contrat et qu'à cette date les époux X... n'avaient pas sollicité la poursuite des travaux par le garant de livraison, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que la demande de paiement de pénalités de retard pour la période postérieure à la résiliation devait être rejetée, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 septembre 2010

N° 09-15.318

Publié au Bulletin

La résiliation du contrat fait-elle obstacle à l'application des pénalités contractuelles en cas de retard dans l'exécution ?

« Attendu que pour limiter à une certaine somme le montant de la condamnation prononcé, avant compensation, au profit de M. Y..., l'arrêt retient qu'en conséquence de la résiliation du contrat de construction, le maître de l'ouvrage ne peut réclamer au constructeur les pénalités de retard prévues par le contrat résilié qui n'a plus vocation à s'appliquer ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la résiliation du contrat de construction n'ayant pas d'effet rétroactif ne fait pas obstacle à l'application au constructeur de pénalités contractuelles en cas de retard d'exécution, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen unique du pourvoi principal :
CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 février 2009

N° de pourvoi : 08-10.476

Quelle date marque le terme des pénalités de retard ?

« Mais attendu qu'ayant relevé que ni la société SCPI, qui devait la livraison, ni la société CIAM, qui devait la garantie, n'avaient réalisé de diligences pour que cette livraison intervienne et que la société CIAM, qui était restée passive, ne pouvait reprocher à Mme Z... son intervention, la cour d'appel, qui a exactement retenu que la société CIAM faisait valoir avec raison que la livraison différait de la réception prévue dans le cadre du contrat de construction et qu'une telle distinction se manifestait notamment en cas de prise de possession, et constaté qu'en l'espèce aucune prise de possession n'était intervenue, a pu en déduire que les consorts Z...-A... avaient droit à leur indemnité et qu'il fallait retenir les pénalités de retard jusqu'à la date de la réception, qui, en l'espèce, emportait livraison de la chose ;

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

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 16 janvier 2008

N° de pourvoi : 06-21.782

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

La réception sans réserves de la maison constitue-t-elle le terme du délai dans lequel des pénalités de retard peuvent être réclamées ?

« Vu l'article L. 231-6 II du code de la construction et de l'habitation ;
(...)

Qu'en statuant ainsi, alors que la réception sans réserves ne constitue pas le terme du délai dans lequel le paiement des pénalités de retard peut être sollicité et que la possibilité pour le maître d'ouvrage d'informer le garant du retard du chantier n'est pas une condition de son droit à percevoir les pénalités, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 10 mai 2007

N° de pourvoi : 06-12.513

Le délai contractuel d'achèvement des travaux prend-il en compte la réception de l'ouvrage ou la levée des réserves ?

« Qu'en statuant ainsi, alors que les pénalités prévues en cas de retard ont pour terme la livraison qui peut être opérée avant l'achèvement total de l'ouvrage sous forme de prise de possession anticipée, et non la levée des réserves consignées à la réception, la cour d'appel, qui a constaté que les époux X... avaient pris possession de la maison dans le délai contractuel, a violé les textes susvisés »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 31 janvier 2007

N° de pourvoi : 05-20.683

Publié au bulletin

Le retard dans la livraison de l'ouvrage prend-il un terme à la livraison ou à la levée des réserves ?

« Mais attendu que la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, après avoir constaté, par motifs propres et adoptés, que l'ouvrage avait fait l'objet d'une réception avec l'assistance et sous le contrôle d'un professionnel le 12 janvier 2000, que les clefs avaient été remises le même jour, et que les réserves formulées n'empêchaient pas l'utilisation de l'immeuble affecté à l'habitation, a exactement retenu en application de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, cette date comme date de livraison de l'ouvrage ;

La clause pénale prévue au contrat de construction d'une maison individuelle en cas de retard a pour terme la livraison et non la levée des réserves consignées à la réception, la livraison étant distincte de la réception ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 29 mars 2006

N° de pourvoi : 05-11.509

Les pénalités de retard prévues contractuellement peuvent elles courir dans le cas où l'ouvrage a été livré sous forme de prise de possession anticipée mais non réceptionné ?

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que les époux X... avaient pris possession du bien avant l'expiration du délai d'un an prévu au contrat de construction et exactement retenu que la livraison pouvait être opérée avant l'achèvement total de l'ouvrage sous forme de prise de possession anticipée, la cour d'appel a énoncé à bon droit qu'il n'y avait pas lieu d'allouer aux époux X... le bénéfice de pénalités contractuelles de retard, la décision des premiers juges de faire courir cette peine jusqu'à la levée des réserves consignées à la réception de l'ouvrage procédant de la confusion entre livraison et réception, et les dispositions de l'article L. 231-6-IV du Code de la construction et de l'habitation étant inapplicables aux pénalités de retard ; Attendu, d'autre part, que c'est souverainement que la cour d'appel a retenu que les inachèvements et désordres affectant la maison n'avaient pas rendu celle-ci inhabitable ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ».

II) Obligations du banquier dispensateur de crédit

A) Obligation de contrôle du banquier lors de la délivrance du prêt

1) Vérification de la présence des mentions obligatoires de l'article L 231-2

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 septembre 2007

N° de pourvoi : 06-17.081

Publié au bulletin

Le banquier a-t-il l'obligation de vérifier les conditions de délivrance de l'attestation de garantie de livraison ou son obligation se limite-t-elle seulement au contrôle formel de l'existence d'une telle garantie ?

« Mais attendu qu'ayant relevé que les cinq opérations de déblocage des fonds avaient eu lieu alors que la banque était en possession de l'attestation de garantie de livraison, que M. et Mme X... avaient donné leur autorisation et que le garant avait été informé conformément à l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation, sans qu'il ait manifesté la moindre réaction, la cour d'appel, qui a retenu que le prêteur n'était pas tenu d'une obligation excédant le contrôle formel de l'existence de l'attestation de garantie de livraison, a pu en déduire que la Banque patrimoine et immobilier n'avait pas commis de faute, le banquier prêteur n'étant pas tenu de vérifier les conditions de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, ni de conseiller les maîtres de l'ouvrage sur la vérification de ces conditions ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2007

N° de pourvoi : 06-16.521

Publié au bulletin

Le banquier dispensateur de crédit a-t-il l'obligation de vérifier l'envoi d'une déclaration d'ouverture de chantier à l'assureur dommage ouvrage ?

« Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la CRCAM était, avant d'émettre l'offre de prêt, en possession d'un document attestant de la souscription, par la société FCR, pour le compte de maîtres d'ouvrage, d'une assurance dommages-ouvrage, couvrant les chantiers ouverts jusqu'au 30 juin 1999, la cour d'appel a exactement retenu qu'elle n'était pas tenue d'exiger la communication d'une déclaration d'ouverture du chantier ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'attestation de garantie de livraison avait été communiquée avant le déblocage des fonds destinés à financer la construction et que les premiers fonds transmis devaient servir à l'achat du terrain par les époux X..., la cour d'appel a exactement retenu que le déblocage de cette portion du prêt pouvait intervenir avant la réception de ce document ;».

Cour d'appel de Lyon

Audience publique du 14 septembre 2004

N°03/00.312

Le banquier qui consent un prêt pour la construction d'une résidence principale doit-il vérifier la régularité du contrat eu égard aux énonciations de l'article L231-2 du Code de la construction et de l'habitation ?

« Attendu que, de façon totalement inopérante, l'organisme bancaire argue de manœuvres dolosives de la part des maîtres de l'ouvrage qui auraient caché l'existence du contrat de construction de maison individuelle alors qu'en sa qualité de prêteur, il lui appartenait en application de l'article L231.10 du CCH de vérifier que le contrat était conforme aux dispositions de l'article L231.2 du même code ;

Qu'en effet, la BPL qui a consenti un prêt immobilier pour la construction d'une résidence principale devait vérifier la régularité du contrat eu égard aux énonciations de l'article L231.2 du CCH et notamment ne pouvait débloquer les fonds dans la mesure où elle n'avait pas eu communication de la garantie de livraison. »

Cour de cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 29 octobre 2003

N° de pourvoi : 00-17.533

Le dispensateur de crédit at-il l'obligation de vérifier que les documents fournis constituent bien l'attestation de garantie?

« Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche :

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Vu les articles 1142 et 1147 du Code civil ;

Attendu que pour rejeter les demandes formées par les époux X... contre la CASDEN, l'arrêt relève que la responsabilité du banquier ne peut être recherchée que sur le fondement des articles L. 231-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation lequel ne prévoit de sanction contre le prêteur, en cas de défaillance du constructeur, que lorsque les versements excèdent les seuils légaux si ces derniers sont fondés sur l'exécution d'une clause irrégulière du contrat, ce qui n'était pas le cas en l'espèce ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que toute obligation de faire se résout en dommages-intérêts et que l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation, n'exclut dans aucune de ses dispositions de sanctionner, sur le fondement des règles du droit commun de la responsabilité civile, le manquement imputé à la CASDEN, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1147 du Code civil, ensemble l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour statuer comme elle a fait, la cour d'appel a encore retenu que compte tenu du caractère formel de l'intervention du prêteur, sa responsabilité ne saurait être recherchée dans le cadre d'une vérification de l'attestation de garantie de livraison qui lui avait été communiquée ;

Attendu qu'en statuant ainsi alors qu'aux termes de l'article L. 231-10 précité le prêteur a l'obligation de ne débloquent les fonds qu'après avoir vérifié que le document remis constitue l'attestation de garantie dont la communication est prévue par ce texte, la cour d'appel a encore violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le dernier grief ;CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté les demandes formées par les époux X... contre la Caisse d'aide sociale de l'Education nationale "CASDEN Banque populaire", l'arrêt rendu le 11 mai 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 février 2003

N° de pourvoi : 01-12.086

Le dispensateur de crédit a-t-il l'obligation de vérifier la véracité des documents qui lui sont communiqués par le maître d'ouvrage ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Paris, 24 octobre 2000), que les époux X... ont, par contrat soumis aux dispositions des articles L 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, chargé la société Papini Pintat constructions (PPC) de l'édification d'une maison individuelle, le prix devant être partiellement payé grâce à un prêt consenti par la Société Générale ; que le chantier n'ayant pas été mené à son terme, et le constructeur placé en liquidation judiciaire, les maîtres de l'ouvrage, alléguant des négligences de la banque dans la mise en place et la gestion du financement et des garanties légales, ont assigné la Société Générale en réparation de leur préjudice ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de dire que la Société Générale n'avait pas commis de faute en s'abstenant de vérifier l'authenticité de l'attestation de garantie de livraison, alors, selon le moyen :

1 / que la Banque, prêteur de deniers dans le cadre de la construction d'une maison d'habitation, ne peut consentir un prêt qu'à la condition qu'une garantie de livraison ait été préalablement obtenue par le constructeur au profit de l'emprunteur ; que la délivrance de cette garantie de livraison est une condition de formation du contrat et qu'ainsi la banque doit exiger la production de l'original de cet acte de garantie ; qu'en considérant, en l'espèce, que la banque pouvait se borner à octroyer le prêt litigieux au vu de la seule photocopie de la garantie de livraison, et sans exiger l'original de l'acte, la cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

2 / que la banque qui consent un prêt destiné à la construction d'une maison d'habitation a l'obligation d'exiger l'original de l'acte de garantie lorsque la photocopie de l'acte laisse apparaître des irrégularités ou vices de fond ; que la date est une mention essentielle, requise à titre de validité de la garantie, la banque ne pouvant consentir le prêt que postérieurement à l'octroi de cette garantie de livraison ; qu'en l'espèce, la cour d'appel relève que la photocopie

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

de l'acte de livraison de garantie ne porte aucune date ; qu'en considérant que la banque n'avait commis aucune faute en octroyant le prêt litigieux sans requérir l'original de la garantie, la cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

3 / que la date de l'octroi de garantie de livraison est une mention essentielle, requise à titre de condition de validité de l'acte de garantie, la banque ne pouvant consentir le prêt qu'après l'octroi de la garantie de livraison par le constructeur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel relève expressément que la photocopie de l'acte de garantie de livraison ne porte aucune date ; qu'en considérant néanmoins que la banque n'avait commis aucune faute en consentant le prêt en cause sans s'enquérir sur l'absence de date, ce qui lui aurait permis de découvrir le défaut de toute garantie, la cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les documents produits en copie, sur lesquels figuraient une signature et un cachet, avaient une apparence de régularité et concordaient avec le marché de travaux, la cour d'appel, qui n'a pas constaté elle-même d'absence de date, a retenu, à bon droit, que les dispositions légales ne mettent pas à la charge du prêteur l'obligation de vérifier la véracité des documents produits, mais seulement leur existence, le prêteur n'étant pas tenu d'exiger la remise en original des documents énoncés à l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation dont il doit obtenir la production par application de l'article L. 231-10 de ce code ;

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

Il convient de noter qu'il y a une différence de position entre la 3^e chambre civile et la chambre commerciale (3^e civ. 12 fev. n°01-12.086 et Com. 29 oct. 2003 n°00-17.533)

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2003

N° de pourvoi : 01-16.779

Le dispensateur de crédit dans le cadre d'un CCMI doit-il suppléer l'absence de garant si la garantie de livraison n'a pas été fournie?

« Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 231-6 et R. 231-8, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Versailles, 15 janvier 2001 et 3 septembre 2001) qu'en 1995, M. X... et Mme Y... ont conclu avec la société Architectes artisans réunis (AAR), depuis lors en liquidation judiciaire, un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ; qu'aucune garantie de livraison n'a été fournie, mais le Crédit Foncier de France (CFF) a consenti un prêt aux maîtres de l'ouvrage ; qu'après défaillance du constructeur, les consorts Z... ont assigné locateur d'ouvrage, assureurs et banquier en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour procéder à l'évaluation des sommes nécessaires à l'achèvement de la maison mises à la charge du CFF, reconnu fautif en application de l'article L 231-10 du Code de la construction et de l'habitation pour avoir consenti un prêt sans vérification de l'existence d'une garantie de livraison, l'arrêt du 3 septembre 2001 retient qu'il doit être procédé à la comparaison entre le descriptif figurant au devis de 1996 de la société Tradibat et le descriptif initial des travaux, et que certaines prestations non prévues dans ce dernier doivent être retranchées, notamment, outre celles déjà prises en compte par le tribunal, celles se rapportant à la sous-toiture et au porche de chêne ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la garantie de livraison ne peut porter que sur les travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les huit radiateurs en fonte d'aluminium, le sanitaire "de type Porcher", le revêtement de sol, la peinture sur plâtre, le branchement et le raccordement, le nettoyage et l'évacuation des gravats, figurant dans le devis de 1996, étaient effectivement inclus dans les stipulations contractuelles initiales, et si les maîtres de l'ouvrage ne conservaient pas la disposition de certains fonds prêtés par le Crédit Foncier de France pour financer les travaux, et devant venir en déduction des sommes mises à la charge de la banque, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et attendu qu'aucun moyen n'est dirigé contre l'arrêt du 15 janvier 2001 ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi formé contre l'arrêt du 15 janvier 2001 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne le Crédit Foncier de France à payer à M. X... et à Mme Y... la somme principale de 400 205,27 francs, l'arrêt rendu le 3 septembre 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; »

Cour d'appel de Toulouse

Chambre 1 section 1

Audience publique du 19 mai 2003

N°2002/02.352

Le banquier prêteur a-t-il l'obligation de soumettre son offre de prêt à la justification d'une attestation de garantie de livraison dans le cadre d'un CCMI sans fourniture de plan ?

« Le marché indiquant que les plans ont été établis par le propriétaire et aucun élément ne permettant d'écarter que les plans initiaux ont pu être utilisés, il s'ensuit que le marché doit être qualifié de contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan.

Le prêteur de deniers destinés à la construction d'une maison individuelle n'est tenu, en vertu de l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation, de procéder au contrôle du contenu du contrat de construction et de soumettre le paiement à la justification d'une garantie de livraison que lorsque le contrat de construction de maison individuelle est avec fourniture de plans. Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il ne peut être reproché au prêteur de deniers d'avoir formulé une offre de prêt alors que le contrat ne prévoyait pas de garantie de livraison. »

2) Obligation de conseil et d'information

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 26 février 2013

N° de pourvoi : 12-14.048

La banque est-elle tenue à l'obligation d'informer le maître d'ouvrage des risques qu'il encourt quant à l'absence de garanties dès lors qu'il signe un acte qualifié de « construction sans contrat » ?

« Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour mettre hors de cause la C..., débouter les époux X... de leur demande de dommages-intérêts dirigée contre celle-ci et les condamner à lui rembourser les sommes perçues au titre de l'exécution du jugement de première instance, l'arrêt retient que l'organisme prêteur n'avait pas à s'immiscer dans les affaires de son client en imposant le choix d'un contrat de construction de maison individuelle et que la C..., qui n'était pas tenue de vérifier au-delà d'un contrôle formel, que le contrat prévoyait la souscription d'une assurance dommages-ouvrage ainsi que l'attestation d'un garant d'achèvement à prix et délais convenus, n'avait commis aucune faute ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Qu'en statuant ainsi, alors que la C... proposant un crédit destiné à financer la construction d'une maison individuelle devait informer ses clients des risques qu'ils encourraient dès lors que l'acte passé avec le constructeur, qualifié de " construction sans contrat ", les privait des garanties légales, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 janvier 2013

N° de pourvoi : 11-25.299

Est-ce qu'il pèse sur le banquier un devoir de mise en garde par rapport au choix du contrat liant le maître d'ouvrage et le constructeur ?

« Vu les articles 1147 du code civil et L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, du 4 juillet 2011), que M. et Mme X... qui souhaitaient faire édifier une maison d'habitation, ont contracté avec la société B... qui leur avait proposé, selon devis du 24 novembre 2005, la construction d'une maison et selon devis du 14 décembre 2005, la réalisation de travaux annexes ; que la société Crédit immobilier de France a établi, après étude de financement, portant sur le projet d'achat de terrain et de construction à destination d'habitation principale, une offre de prêt qui a été acceptée par M. et Mme X... le 8 mars 2006 ; qu'après avoir commencé les travaux et reçu paiement de deux situations, la société B... qui avait abandonné le chantier, a été placée en liquidation judiciaire ; que soutenant que le marché conclu avec cette dernière était un contrat de construction de maison individuelle et que la société C... avait manqué à son obligation de conseil, M. et Mme X... l'ont assignée en réparation de leur préjudice ;

Attendu que pour débouter M. et Mme X... de leurs demandes, l'arrêt retient qu'il n'est pas démontré que le Crédit immobilier était informé du fait qu'ils avaient conclu un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan ; qu'il ne saurait, ainsi, être imputé à la société C... un défaut d'information ou de conseil, l'organisme prêteur n'ayant pas l'obligation de conseiller l'emprunteur sur le choix du cadre contractuel liant celui-ci à la société de construction ; qu'il n'est pas justifié d'un devoir de mise en garde pesant sur l'organisme prêteur qui aurait été méconnu ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'existence de devis estimatifs et descriptifs, sur la base desquels les prêts avaient été consentis, qui avaient été établis par l'entrepreneur prenant en charge la construction de l'intégralité de la maison, ne devait pas conduire le prêteur à informer les emprunteurs du risque encouru par la signature de conventions ne prévoyant pas de garantie de livraison, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 décembre 2012

N° de pourvoi : 11-24.307

Le banquier est-il tenu d'avertir le maître d'ouvrage des risques liés à l'absence de garanties ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Attendu, qu'ayant relevé à bon droit que le prêteur de deniers n'avait pas l'obligation de requalifier le contrat qui lui était présenté, mais devait avertir l'emprunteur des risques pouvant résulter de l'absence de garantie résultant du contrat proposé, la cour d'appel a justement retenu, sans modifier l'objet du litige, que la CRCAM avait manqué à son obligation de renseignement sur ce point et que cette faute avait causé aux époux X... un préjudice dont elle a souverainement apprécié le montant ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 2 juillet 2008

N° de pourvoi : 07-15.523

Le banquier a-t-il l'obligation de rechercher la nature du contrat liant l'emprunteur à la société de construction ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, du 20 mars 2007), que M. et Mme X... ont fait construire une maison à usage d'habitation par une société Coordination minervoise qui leur a fait signer un devis récapitulatif, à l'exclusion de tout contrat de construction de maison individuelle ; que, pour financer l'opération, ils se sont adressés à la caisse de crédit mutuel de Carcassonne (le Crédit mutuel)qui leur a consenti deux prêts dont le premier a été précédé d'une offre, suivie d'un acte notarié mentionnant l'objet du financement "financement construction d'une maison individuelle...." ; que des désordres étant survenus les époux X... ont obtenu, en référé, l'instauration d'une mesure d'expertise au contradictoire de la seule société de construction ; que la démolition et la reconstruction de l'ouvrage s'étant avérées nécessaires les époux X... ont assigné le Crédit mutuel en réparation de leur préjudice en raison du manquement à son obligation de conseil en sa qualité de prêteur de deniers ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour condamner le Crédit mutuel à payer aux époux X... une somme de 167 626 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient qu'en s'abstenant de rechercher si la convention passée entre les époux X... et la société Coordination minervoise ne recouvrait pas en réalité un contrat de construction de maison individuelle imposant le respect des dispositions protectrices édictées par le code de la construction et de l'habitation, le Crédit mutuel a commis une faute ouvrant droit à réparation pour les époux X... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, d'une part, si le Crédit mutuel avait eu connaissance d'une convention intervenue entre les époux X... et la société de construction "Coordination minervoise" et, d'autre part, si cette dernière avait proposé ou fait proposer les plans de la construction, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

PAR CES MOTIFS , et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen : CASSE ET ANNULE ».

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 17 novembre 2004

N° de pourvoi : 03-16.305

L'article L231-10 du Code de la construction et de l'habitation, qui ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis, le dispense-t-il ainsi de son obligation de renseignement et de conseil à l'égard du maître d'ouvrage à qui il fait une offre de prêt ?

« Attendu que l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation, qui ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis, ne le dispense pas de son obligation de renseignement et de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage à qui il fait une offre de prêt ; qu'ayant exactement retenu, par motifs propres et adoptés, que si le prêteur de deniers ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, le banquier n'en a pas moins, à titre de renseignement et de conseil, l'obligation de déterminer avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur l'existence d'un plan que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire qu'en s'abstenant de rechercher si la convention passée entre les époux X... et M. Y... ne recouvrait pas en réalité un contrat de construction de maison individuelle imposant le respect des dispositions protectrices édictées par le Code de la construction et de l'habitation, le Crédit mutuel avait commis une faute ouvrant droit à réparation. »

3) Limite à l'obligation : qualification du contrat/l'immixtion dans le contrat

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 janvier 2012

N° de pourvoi : 10-19.714

Publié au bulletin

Le prêteur de denier a-t-il l'obligation de conseil sur la qualification réelle d'un contrat intitulé « marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle en bois » en CCMI ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, du 8 avril 2010), que M. X... et Mme Y... (les consorts X...-Y...) ont conclu avec la société P... France un contrat intitulé " marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle en bois " et qu'il a été remis aux maîtres d'ouvrage un plan de la maison issu du catalogue de l'entreprise et une notice descriptive de l'ensemble des lots destinés à la construction ; que le Crédit immobilier de France Sud Rhône-Alpes (le Crédit immobilier) a consenti aux consorts X...-Y...un prêt destiné au financement de l'opération et a procédé à trois débloquages de fonds lors de la signature du contrat puis à l'occasion de l'obtention du permis de construire et de la réalisation des fondations ; que la société P..., qui avait abandonné le chantier, a été placée en liquidation judiciaire ; que, soutenant que le marché conclu avec cette dernière était un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan et que la banque n'avait pas respecté les prescriptions de l' article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation , les consorts X...-Y...ont assigné le Crédit immobilier afin notamment de le voir condamner à leur payer le montant des sommes débloquées ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Attendu que le Crédit immobilier fait grief à l'arrêt de juger qu'il a manqué à ses obligations légales de contrôle du projet de construction des consorts X...-Y...et de le condamner à leur payer le montant des sommes débloquées, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation alors, selon le moyen :

1°/ que l'obligation de renseignement et de conseil qui pèse sur l'établissement de crédit sollicité pour financer la construction d'une maison d'habitation ne va pas jusqu'à lui imposer de conseiller aux accédants à la propriété tel cadre contractuel plutôt que tel autre pour réaliser leur projet de construction ; qu'en énonçant néanmoins, pour imputer au Crédit Immobilier un manquement à son devoir de renseignement et de conseil, que ce devoir lui imposait " l'obligation de déterminer avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer ", la cour d'appel a violé l' article 1147 du code civil , et subsidiairement l'article L. 231-10 du code de l'habitation et de la construction, par fausse application ;

2°/ qu'en estimant, pour imputer au Crédit Immobilier un manquement à son obligation de renseignement et de conseil, que la banque aurait été tenue de " préciser aux consorts X...-Y...que pour la construction d'une maison individuelle souscrire un tel contrat de construction en ne prenant aucune garantie était risqué " et " d'indiquer précisément à ses clients les risques encourus ", après avoir pourtant constaté que l'acte de prêt était assorti d'un paragraphe informant " le maître de l'ouvrage de l'absence d'application des dispositions protectrices des articles L. 231-10 et L. 232-2 du code de la construction et de l'habitation ", ce dont il résultait que le Crédit Immobilier, qui n'avait pas à dissuader ses clients de s'engager dans un projet de construction et d'accession à la propriété dans lequel il n'avait pas à s'immiscer, les avait suffisamment renseignés sur les risques que présentait l'absence d'application des dispositions susvisées, par cela même que ce point avait été porté à leur connaissance, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, violant derechef l' article 1147 du code civil et, subsidiairement, l' article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation , par fausse application ;

3°/ que, dans ses écritures d'appel, le Crédit Immobilier faisait expressément valoir, offre de preuve à l'appui, que les demandeurs étaient d'autant moins fondés à lui reprocher une quelconque faute dans le déblocage des fonds que " les règlements n'ont jamais été adressés à la société P... mais ont toujours été effectués auprès de M. X... et de Mlle Y... " ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, sans apporter la moindre réponse à ce moyen péremptoire, la cour d'appel n'a pas donné de motifs à son arrêt et méconnu les exigences de l' article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que, si l' article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur de deniers l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis et si le prêteur ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, il n'en a pas moins un devoir d'information et de conseil et qu'en l'espèce, il ne pouvait échapper au prêteur, rompu à la lecture des contrats de construction de maison individuelle, que l'acte passé entre les consorts X...-Y... et la société P... était un véritable contrat de ce type même s'il était qualifié de marché de travaux pour la construction d'une maison individuelle et, d'autre part, qu'ayant constaté que l'acte de prêt comportait plus de cent pages avec ses annexes, que le paragraphe intitulé " conditions diverses ", par lequel l'emprunteur était informé qu'il ne bénéficiait pas des règles protectrices instituées par le code de la construction et de l'habitation, n'était pas évocateur et que les risques encourus n'étaient pas indiqués précisément, la cour d'appel a pu en déduire, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, que le Crédit immobilier avait manqué à son obligation de renseignement et de conseil ;

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

PAR CES MOTIFS :*REJETTE le pourvoi* ».

Notez que si la Cour de cassation considère que le prêteur ne peut s'immiscer dans le contrat entre le maître d'ouvrage et le constructeur, il n'en a pas moins un devoir d'information et de conseil.

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 14 janvier 2009

N° de pourvoi : 07-20.416

Publié au bulletin

La banque qui finance un projet d'accession à la propriété est-elle soumise à une obligation de conseil sur le cadre contractuel du projet ?

« Mais attendu qu'ayant constaté que le dossier de permis de construire établi par M. B... ne mentionnait nulle part le nom d'un constructeur, ou d'un quelconque intermédiaire, et permettait donc à la banque de présumer que les époux X... s'étaient directement adressés à un architecte et que l'acte de prêt mentionnait d'ailleurs que l'opération de crédit avait pour objet terrain plus construction sans contrat, la cour d'appel a exactement retenu que l'obligation qui pèse sur les banques ne va pas jusqu'à leur imposer de conseiller aux accédants à la propriété tel cadre contractuel plutôt que tel autre pour réaliser leurs projets de construction ;

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

Cour d'appel d'Angers

Chambre civile 3

Audience publique du 10 novembre 2009

N°08-00.052

La banque qui finance un projet d'accession à la propriété est-elle soumise à une obligation de requalification du contrat en contrat de construction de maison individuelle ?

« Attendu que, pour retenir la responsabilité du Crédit Foncier, le tribunal a relevé que l'établissement de crédit avait manqué à l'obligation de contrôle mise à sa charge par l'article L. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à son obligation générale d'information et de conseil envers les emprunteurs ;

Que le Crédit Foncier reprend devant la cour l'argumentation qu'il développait devant le premier juge, et prise de ce qu'il n'avait aucun moyen de savoir que ses offres de crédit étaient affectées au financement d'un contrat de construction de maison individuelle, aucune des parties ne lui ayant présenté ce contrat, et qu'il n'avait pas l'obligation de conseiller aux époux C. de souscrire un tel contrat ;

Mais attendu que la cour ne peut que reprendre les motifs pertinents desquels le tribunal a déduit que le Crédit Foncier ne pouvait se retrancher derrière les mentions qu'il avait lui-même portées sur les conditions particulières de son offre de crédit, d'un financement affecté à l'acquisition d'un terrain plus construction sans contrat, alors même que :

- les renseignements portés sur la fiche de décision, interne à ses services, mentionnait que l'EURL AM2PE était son apporteur d'affaire,
- il ne pouvait ignorer que cette société avait une activité de constructeur,
- dans ce contexte, le Crédit Foncier aurait dû s'interroger sur la pertinence des informations qui lui avaient été données d'une construction faite sans contrat et sous la seule direction des époux C.,
- et ce d'autant que les devis remis pour procéder à l'estimation de l'opération, puis les factures émises pour procéder aux appels de fonds émanaient tous de l'EURL AM2PE, quelque soit le corps de métier concerné, indice qui permettait de soupçonner que cette entreprise jouait le rôle de constructeur de maison individuelle ;

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Qu'à ces motifs pertinents, il convient d'ajouter que le Crédit Foncier est un établissement spécialisé dans le financement des crédits immobiliers, qui ne pouvait ignorer l'obligation de contrôle pesant sur le prêteur en matière de contrat de construction de maison individuelle ;

Qu'il n'est pas reproché au Crédit Foncier de n'avoir pas conseillé aux emprunteurs de souscrire un contrat de construction de maison individuelle avant de se lancer dans une telle opération, mais bien de n'avoir pas vérifié la pertinence des informations données par son apporteur d'affaire, constructeur professionnel, quant au fait que le pavillon qu'il lui était demandé de financer allait être réalisé sans contrat ; qu'il avait les moyens de procéder à cette vérification, en s'adressant directement aux époux C. dont l'ensemble des coordonnées lui avaient été transmises, et qui détenaient un exemplaire du contrat de construction dont la seule lecture eut permis à l'établissement de crédit de comprendre qu'il ressortait au régime du contrat de construction de maison individuelle ;

Que pour ces motifs, complétant ceux pertinents du tribunal, le jugement doit être également confirmé en ce qu'il a retenu que le Crédit Foncier avait manqué à ses obligations de contrôle de la validité de l'opération de construction qu'il finançait ».

Certains juges du fond résistent et considèrent que le banquier a une obligation de conseil sur la qualification du contrat.

Cour de cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 28 novembre 2006

N° de pourvoi : 05-13.479

La banque qui consent un concours bancaire pour un CCMI est-elle débitrice d'une obligation de conseil envers son client lorsque celui-ci décide de substituer le contrat initialement signé avec un marché de travaux de bâtiment ?

« Mais attendu que l'arrêt retient que la banque a consenti deux prêts aux époux X... au vu du CCMI qu'ils avaient signé avec la société Y, que postérieurement à l'octroi de ces prêts un marché de travaux de bâtiment a été substitué au contrat initial et que la banque était en possession de l'attestation de garantie de livraison afférente au CCMI lorsqu'elle a débloqué les fonds ; qu'en l'état de ces constatations d'où il se déduisait que, la garantie de livraison ne pouvant être privée d'efficacité par l'effet de la novation du CCMI, la banque, qui n'avait pas à effectuer une recherche que ses constatations rendait vaine, et qui n'avait pas à s'immiscer dans la gestion des affaires de son client, n'était redevable envers les époux X... d'aucun devoir de conseil, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 2 juillet 2003

N° de pourvoi : 02-11.578

Un banquier peut-il engager sa responsabilité pour non respect de la prescription de l'article L231-10 alors que le contrat était injustement qualifié de contrat de droit commun ?

« Sur le moyen unique du pourvoi incident, qui est préalable :

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Vu l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation ensemble l'article 1382 du Code civil ;

Attendu qu'aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquent les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 20 novembre 2001) que les époux X... ont formé une demande de prêt auprès du Crédit foncier de France (CFF), en vue de la construction de leur maison, sur la base de devis d'entrepreneurs par corps de métier ; que le CFF a présenté une offre de prêt le 3 mars 1995 ; que le 30 août 1995, les époux X... ont transmis à leur prêteur, des nouvelles pièces, dont un contrat de construction de maison individuelle conclu le 22 juin 1995 avec la société Sobatyr, alors que la vente de la parcelle à bâtir avait été passée le 3 juillet 1995 devant le notaire, entré en possession des fonds prêtés le 28 juin 1995 ; que le constructeur ayant abandonné le chantier et été placé en liquidation judiciaire, les époux X... ont assigné la banque en indemnisation de leur préjudice en faisant valoir que celle-ci avait débloquent des fonds sans exiger l'attestation de la garantie de livraison ;

Attendu que pour rejeter cette demande à défaut de démonstration d'un préjudice, l'arrêt retient préalablement que le CFF, spécialiste des prêts immobiliers, ayant eu connaissance du contrat de construction de maison individuelle avant le déblocage de la totalité des fonds, ne devait régler les sommes réclamées qu'après avoir eu communication de l'attestation de garantie de livraison ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la banque n'était pas tenue, sur la base de documents transmis postérieurement à la mise en oeuvre du prêt consenti pour une opération de construction soumise au droit commun, d'exiger la communication d'une attestation de garantie de livraison applicable au contrat de construction de maison individuelle, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

Cour de cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 22 octobre 2002

N° de pourvoi : 01-02.922

Un contrat intitulé « contrat de louage et d'industrie » présenté au prêteur à l'appui d'une demande de prêt doit-il faire l'objet d'un contrôle du prêteur quant à sa qualification ?

« Attendu que pour accueillir la prétention des consorts X..., l'arrêt relève que le contrat présenté au Crédit foncier de France par les consorts X... à l'appui de leur demande de prêt comportait l'indication que le prix des travaux, honoraires inclus, était ferme et définitif jusqu'à livraison du chantier, que le descriptif qui y était annexé précisait le coût des prestations fournies, poste par poste en faisant mention d'une remise commerciale de 25 % et en déduisant qu'à eux seuls, et malgré l'existence d'une clause laissant au maître de l'ouvrage le libre choix des entrepreneurs, ces éléments devaient permettre à un professionnel du crédit, même moyennement averti, de se rendre compte que la société AAR se chargeant non seulement de la maîtrise d'oeuvre, mais aussi de la construction de la maison individuelle projetée, la convention relevait des articles L. 231-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre commerciale

Audience publique du 9 juillet 2002

N° de pourvoi : 99-15.650

Le prêteur, dans le cadre d'un projet de construction de maison individuelle, a-t-il le devoir de vérifier la nature réelle de la convention retenue par les parties ou imposées par le constructeur ?

« Sur le moyen unique, après avis de la troisième chambre civile ;

Vu les articles L. 231-1, L. 231-2 et L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'en 1995, les époux X... ont conclu avec la société Architectes et artisans associés un contrat portant sur la construction d'une maison individuelle pour un prix forfaitaire et obtenu de l'Union de crédit pour le bâtiment (UCB), sur présentation de la convention, un prêt destiné au financement de leur projet ; que le chantier ayant été abandonné en cours d'exécution par les différents locataires d'ouvrage, tous depuis lors en procédure collective et les époux X... se voyant dans l'obligation de supporter le coût d'achèvement de la construction et de reprise des malfaçons, ils ont engagé une action en responsabilité contre l'UCB, pour avoir failli aux obligations découlant de l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation en ne vérifiant pas la régularité du contrat au regard des prescriptions de ce texte ; que pour sa défense, celle-ci a fait valoir qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de construction de maison individuelle mais d'un contrat de maîtrise d'oeuvre adossé à des contrats d'entreprise, exclu par suite du champ d'application des textes susvisés ;

Attendu que pour accueillir la prétention des époux X..., l'arrêt retient que si les obligations imposées au prêteur par l'article L. 231-10 du Code précité, sont limitées à une vérification formelle, de l'existence, dans un contrat de construction de maison individuelle, des énonciations prescrites par l'article L. 231-2, celui-ci a aussi le devoir de vérifier la nature réelle de la convention sans pouvoir se retrancher derrière la qualification retenue par les parties et en fait imposée par le constructeur ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 mars 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, 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 Paris ; »

B) Modalités d'exécution du prêt

1) Communication de l'attestation de livraison

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 mars 2013

N° de pourvoi : 11-29.035

Quelle responsabilité pèse sur le banquier qui ne refuse pas de financer un contrat de construction de maison individuelle alors qu'il n'est pas en la possession de la souscription de garantie ?

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

« Qu'en statuant ainsi, alors que, dans un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, l'absence de garantie de livraison cause un préjudice certain au maître de l'ouvrage et que le banquier qui ne refuse pas de financer un contrat de construction de maison individuelle en l'absence de souscription de cette garantie doit supporter l'ensemble du préjudice résultant de cette absence, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;
PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :
CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 14 mars 2012

N° de pourvoi : 11-10.291

Publié au bulletin

La faute du banquier débloquant des fonds sans avoir reçu copie de la garantie de livraison à prix et délai convenus constitue-t-elle une perte de chance pour les maîtres d'ouvrage d'éviter la faillite du projet?

« Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, du 25 novembre 2009 et 6 octobre 2010), que M. et Mme X... ont conclu avec M. Y..., un contrat de construction de maison individuelle ; que la caisse régionale de crédit agricole mutuel de... leur a consenti un prêt et que le chantier a débuté sans garantie de livraison financière d'achèvement, ni assurance dommages-ouvrage ; qu'après liquidation judiciaire de M. Y..., les époux X... ont assigné la CRCAM en paiement sur le fondement des articles L. 231-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que la CRCAM fait grief aux arrêts, après qu'une mesure d'instruction a été ordonnée sur les modalités de réparation du préjudice (arrêt du 25 novembre 2009) de la condamner à verser aux époux X... une somme de 143 328,54 euros outre intérêts à compter de l'arrêt et anatocisme (arrêt du 6 octobre 2010), alors selon le moyen :

1°/ que si le prêteur qui intervient pour financer un contrat de construction de maison individuelle ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison, il appartient au premier chef au maître de l'ouvrage de veiller à l'obtention des garanties qui conditionnent la bonne fin du chantier, et en particulier de s'assurer que la condition suspensive tenant à l'obtention par le constructeur d'une attestation de garantie de livraison est satisfaite ; qu'en application des règles de la responsabilité civile, auxquelles les dispositions de l' article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ne dérogent pas, la faute de la victime constitue une cause partiellement exonératoire de responsabilité qui doit nécessairement conduire à un partage ; qu'au cas d'espèce, la cour d'appel a expressément constaté que «la simple lecture du contrat de construction aurait pu conduire les époux X... à se soucier de la souscription de la garantie financière d'achèvement et de l'assurance dommages-ouvrage» et que ces derniers avaient été «négligents» ; qu'en énonçant néanmoins, pour écarter tout partage de responsabilité entre la CRCAM et les époux X..., que l'interdiction faite au prêteur de débloquer les fonds tant qu'il n'a pas eu communication de l'attestation de garantie de livraison s'applique même quand le maître de l'ouvrage «contribue par sa négligence ou par son incompréhension des textes à la contourner» et qu'il n'y avait donc pas lieu de «tenir compte de la négligence des maîtres de l'ouvrage», la cour d'appel a violé l' article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation , ensemble l' article 1147 du code civil ;

2°/ que lorsque la souscription d'une assurance dommages-ouvrage est érigée en condition suspensive du contrat de construction de maison individuelle, le banquier prêteur n'est pas tenu de s'assurer, avant de débloquer les fonds, de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ; qu'au cas d'espèce, le contrat de construction de maison individuelle conclu par les époux X... stipulait : «le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes : (?) obtention de l'assurance dommages-ouvrage» (conditions générales - article IV) et ajoutait : «le constructeur est mandaté par le maître de l'ouvrage pour obtenir l'assurance dommages-ouvrage» (conditions

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

particulières - Article « Assurances et garanties - 1 - Assurances») ; qu'en affirmant, pour retenir que la CRCAM avait manqué à son obligation de s'assurer de la souscription par le constructeur d'une assurance dommages-ouvrage et condamner la banque à indemniser les époux X... du préjudice résultant de l'absence de souscription d'une telle assurance, que « le marché n'est pas conclu sous la condition suspensive de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage», la cour d'appel a dénaturé les clauses claires et précises du contrat en violation de l' article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la CRCAM avait débloqué une partie des fonds alors qu'elle n'avait pas reçu copie de la garantie de livraison à prix et délai convenus, la cour d'appel a exactement retenu, par ces seuls motifs, que cette faute de la banque avait privé les époux X..., qui n'étaient pas tenus de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, d'une chance d'éviter la faillite de leur projet dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ».

Cour de Montpellier

Audience publique du 20 novembre 2007

N°06-7602

La banque peut-elle voir sa responsabilité engagée pour avoir effectué des paiements avant d'avoir eu communication du certificat de l'obtention d'une garantie de livraison à prix et délai convenus ?

« Attendu que tous les paiements ont été faits avant que la banque n'ait communication du certificat de garantie de livraison, la société AIOI soutenant dès lors à juste titre que si la banque avait effectué les vérifications qui s'imposaient et refusé le déblocage des fonds comme elle en avait l'obligation, le constructeur n'aurait pu débiter les travaux comme il l'a fait le 26 juin 2000 en considération, à l'évidence, de la seule disponibilité des fonds; que, aucune preuve de l'exécution de travaux après la communication du certificat de garantie de livraison à la banque n'étant rapportée, elle en déduit exactement que le chantier n'aurait pas été ouvert sans la faute de la banque; que, la garantie ne prenant effet en vertu des dispositions de l'article L 231-6 du code de la construction et de l'habitation qu'à la date de cette ouverture, et le contrat de construction érigeant son obtention en condition suspensive, la société AIOI soutient à juste raison que sans cette faute elle n'aurait pas été tenue à garantie;

Attendu que la société AIOI justifie avoir dû supporter le surcoût dont elle réclame le remboursement et au sujet duquel elle a transigé avec le maître de l'ouvrage et le constructeur qui a procédé à l'achèvement de la construction dans des conditions dont la régularité n'est pas discutée; que, l'appel de sa garantie étant la conséquence de la faute de la banque, celle-ci sera en conséquence condamnée au paiement de la somme de 12.195,92 euros avec les intérêts au taux légal à compter du prononcé de la décision attaquée; que , les faits de la cause ayant autorisé la discussion, la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive de la société AIOI sera rejetée. »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

2) Absence d'obligation de vérifier l'existence d'une assurance dommage-ouvrage

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 6 septembre 2011

N° de pourvoi : 10-12.931

Lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous condition suspensive de l'obtention de l'assurance dommage-ouvrage, le banquier est-il tenu lors de l'émission de son offre de prêt de vérifier que la condition est réalisée ? Est-il tenu après l'émission de l'offre, de vérifier la souscription effective à cette assurance ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, du 10 décembre 2009), que les consorts X...-Y... ont confié, par un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, la réalisation de leur habitation à la société Euroconstruction ; que le contrat était soumis notamment à la condition suspensive de la souscription d'une assurance dommages ouvrage ; que la caisse régionale de crédit agricole de Champagne-Bourgogne (CRCA) a financé l'opération ; que la société Chiyoda Fire and Marine Insurance, aux droits de laquelle se trouve la société Aioi Motor and General Insurance Company (AIOI) a fourni une garantie de livraison à prix et délais convenus ; que la société Euroconstruction ayant été placée en liquidation judiciaire, la garantie de livraison a été mise en oeuvre ; que la société Aioi a fait assigner la CRCA en responsabilité et indemnisation du surcoût de la construction resté à sa charge ;

Sur le moyen unique :

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

Attendu que, pour condamner la CRCA à payer une certaine somme à la société Aioi, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés que la seule mention d'une condition suspensive relative à la souscription de l'assurance dommages ouvrage sans autre référence ni aucune identification ne satisfait pas à l'exigence de l' article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation , qu'en ayant accepté de débloquer les fonds sans procéder à l'ensemble des contrôles mis à sa charge, la CRCA n'a pas exécuté sa mission légale et que c'est l'impossibilité d'invoquer la caducité du contrat, du fait de la défaillance de la condition, par absence de contrôle de la banque, qui est la cause du préjudice subi par le garant ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous condition suspensive de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage, le banquier n'a pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que cette condition est réalisée et qu'après l'émission de l'offre de prêt, le banquier n'est tenu, selon la loi, que de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne pouvaient pas être débloqués et non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 décembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 Paris, autrement composée ; »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 octobre 2010

N° 09-69.921

Pour les contrats de construction de maison individuelle portant mention d'une condition suspensive relative à la souscription d'une assurance dommage-ouvrage le banquier peut-il débloquer les fonds avant même d'avoir connaissance de souscription effective de cette assurance ?

« Ayant constaté que la banque avait émis deux offres de prêt au vu du contrat de construction de maison individuelle signé par les époux X..., portant mention d'une condition suspensive relative à la souscription par le constructeur d'une police dommages-ouvrage au plus tard lors de l'ouverture du chantier, et exactement retenu que l'organisme prêteur ne pouvait exiger plus ample mention, à ce stade de son intervention, elle-même nécessaire à la réalisation de la condition suspensive relative aux prêts, le moyen n'est pas fondé.

Ayant retenu, à bon droit, qu'au delà de l'émission des offres de prêt, le banquier n'était tenu, selon la loi, de s'assurer que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne peuvent être débloqués, non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage, la cour d'appel a pu en déduire que la société Aioi invoquait entre la faute et le préjudice allégués un lien de causalité qui n'était ni direct ni certain ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 septembre 2010

N° de pourvoi : 09-68.652

Publié au bulletin

Le banquier est-il tenu de s'assurer de la souscription effective de l'assurance dommage-ouvrage avant de débloquer les fonds ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 avril 2009), que M. et Mme X... ont conclu avec la société CMP, depuis lors en liquidation judiciaire, un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans sous la condition suspensive de la souscription d'une police "dommages-ouvrage" par le constructeur mandaté à cet effet, une garantie d'achèvement à prix et délais convenus ayant été souscrite auprès de la société Cogerift, aux droits de laquelle se trouve la société Aioi ; que pour financer l'acquisition du terrain et la construction de la maison, les maîtres de l'ouvrage ont souscrit un emprunt auprès de la Caisse d'épargne Provence-Alpes-Corse (la Caisse d'épargne) ; qu'en cours de travaux, la société CMP a abandonné le chantier à la suite de la liquidation judiciaire dont elle a fait l'objet ; que la société Aioi a versé à M. et Mme X... une somme pour terminer la construction, puis, en a demandé le remboursement à la Caisse d'épargne ;

Sur le second moyen :

Vu les articles L. 231-10 et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner la caisse d'épargne à payer à la société Aioi des sommes à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que la garantie de cette société a été mobilisée au bénéfice des époux X... après la défaillance du constructeur CMP, alors que le contrat de construction de maisons individuelles liant CMP aux maîtres de l'ouvrage

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

était caduc, faute d'assurance dommages-ouvrage, ce que devait immédiatement relever la caisse d'épargne, que la société AIOI a donc à ce titre subi un préjudice résultant directement des fautes commises par la caisse d'épargne et correspondant à la somme de 35 063,27 euros qu'elle a, en vertu de ses obligations, versée aux maîtres de l'ouvrage ; Qu'en statuant ainsi alors que la Caisse d'épargne n'était pas tenue de s'assurer de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage et que sa faute consistant à avoir débloqué les fonds avant d'avoir été en possession de l'attestation de garantie de livraison était sans incidence sur l'obligation où la société Aioi s'était trouvée de mettre en jeu sa garantie, laquelle trouvait ses causes dans le contrat qu'elle avait signé et dans la liquidation judiciaire de la société CMP, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :
CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 16 décembre 2009

N° de pourvoi : 08-70.143

Publié au bulletin

Le banquier doit-il obligatoirement vérifier l'obtention de l'assurance dommage-ouvrage et de garantie de livraison lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous les conditions suspensives d'obtention de ces garanties ?

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 17 juin 2008), que le 31 mars 2000, les époux X... ont conclu avec la société Bureau d'études conseil en habitat un contrat de construction de maison individuelle sous la double condition suspensive de l'obtention de la garantie dommages-ouvrage et de la garantie de livraison à prix et délais convenus ; que la société Chiyoda Fire and Marine Insurance Company Ltd, aux droits de laquelle se trouve la société AIOI Motor et General Insurance Company of Europe Ltd (AIOI), a délivré une attestation de garantie de livraison le 19 juillet 2000 ; que la Caisse d'épargne Midi-Pyrénées (Caisse d'épargne) a émis une offre de prêt le 19 mai 2000 ; que l'assurance dommages-ouvrage n'a jamais été souscrite ; que la société AIOI a exécuté sa garantie pour un montant de 12 195,92 euros ; que, soutenant que la Caisse d'épargne avait failli à ses obligations légales et commis une faute engageant sa responsabilité délictuelle, la société AIOI l'a assignée en réparation de son préjudice ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles L. 231-2 j), k), L. 231-4 d), e) et L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour condamner la Caisse d'épargne à payer à la société AIOI la somme de 12 195,92 euros, l'arrêt retient qu'en l'absence de la référence de la police d'assurances dommages-ouvrage et de l'attestation de garantie de livraison, la Caisse d'épargne ne pouvait émettre son offre de prêt, qu'il lui appartenait en effet de s'assurer que les conditions suspensives relatives au contrat d'assurance dommages-ouvrage et à la garantie de livraison étaient levées en demandant la référence du contrat d'assurance et l'attestation de garantie de livraison, ce qu'elle n'a pas fait et ce qui constitue une faute dans sa mission de contrôle qui lui est dévolue par la loi et que cette faute de la banque lors de l'émission de l'offre est susceptible à elle seule d'engager sa responsabilité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous conditions suspensives de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison, le banquier n'a pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que ces conditions sont réalisées, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :
CASSE ET ANNULE ».

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 2 décembre 2009

N° de pourvoi : 08-70.246

Le banquier doit-il obligatoirement vérifier l'obtention de l'assurance dommage-ouvrage et de garantie de livraison lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous les conditions suspensives d'obtention de ces garanties ?

« Attendu qu'ayant relevé que le contrat de construction de maison individuelle était soumis aux conditions suspensives relatives à l'obtention d'une assurance dommages ouvrage et d'une garantie de livraison, la cour d'appel, qui a pu en déduire, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à l'absence de justification de la garantie de livraison à la date de l'octroi du prêt, que les banques n'avaient pas commis de faute dans l'octroi des prêts au regard des dispositions de l'article L. 231 10 du code de la construction et de l'habitation, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ; »

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 25 février 2009

N° de pourvoi : 08-12.297

Le banquier qui finance le projet de construction de maison individuelle doit-il s'assurer de la souscription effective d'une assurance dommages-ouvrage quand celle-ci est érigée en condition suspensive ?

« Mais attendu, qu'ayant relevé que l'assurance dommages-ouvrage était érigée en condition suspensive du contrat de construction de maison individuelle et retenu, à bon droit, que le banquier étant tenu, aux termes de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, de procéder à la vérification de celles des énonciations qui doivent figurer au contrat de construction de maison individuelle au moment où l'acte lui est transmis, le manquement du banquier à ses obligations de vérification n'était pas caractérisé lors de l'émission de l'offre et qu'au-delà de cette émission, le banquier n'était tenu selon la loi de s'assurer que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne pouvaient pas être débloqués, non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant selon lequel l'existence de l'assurance dommages-ouvrage n'était pas une condition de validité de la convention, que la société AIOI invoquait entre la faute et le préjudice allégués un lien de causalité qui n'était ni direct ni certain »

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion

Audience publique du 14 décembre 2007

N°06-00.910

L'obligation de conseil du banquier consiste-t-elle à s'assurer de l'existence d'une garantie de livraison et de la souscription par son client d'une assurance dommage-ouvrage ?

« Attendu que c'est donc avec raison que le tribunal a retenu la faute commise par la CRCAMR dans son obligation de renseignement et de conseil à l'égard de Mme X... en omettant de s'assurer de la fiabilité du contrat de construction dont elle allait assurer le financement, notamment sur l'existence d'une garantie de livraison et de l'efficacité des assurances souscrites par la cliente et le constructeur ; que Mme X... qui doit continuer à rembourser un prêt pour une maison restée inachevée a subi de ce fait un préjudice incontestable, chiffré par l'expert à 37 510 € au titre des travaux de reprise et des sommes trop versées travaux commencés, non terminés mais payés en totalité, travaux payés en partie ou en totalité et non commencés ».

Cour d'appel de Toulouse

Audience publique du 26 novembre 2007

N°06-05.489

L'offre de prêt visant à financer la construction d'une maison individuelle peut-elle être valablement émise si le contrat de construction érige la garantie de livraison et l'assurance dommage-ouvrage en conditions suspensives de ce contrat sans que ces garanties ne soient acquises au moment où l'offre de prêt est émise ?

« Mais attendu que selon l'appelante, la garantie de livraison et l'assurance dommages-ouvrage étaient érigées en conditions suspensives du contrat de construction de maison individuelle du 27 mars 2000 ; que l'article L.231-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit en effet que le contrat de construction de maison individuelle peut être conclu sous ces conditions suspensives, de même d'ailleurs que celle de l'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ; qu'il en résulte que la réalisation des autres conditions suspensives, et spécialement la souscription de la garantie de livraison et de l'assurance dommages-ouvrage, peuvent légalement ne pas être acquises au moment où l'offre de prêt est émise, de sorte qu'elles ne peuvent pas être précisées ; Attendu que le banquier étant tenu, aux termes mêmes de l'article L.231-10 du code de la construction et de l'habitation, de procéder à la vérification de celles des énonciations qui doivent figurer au contrat de construction de maison individuelle "au moment où l'acte lui est transmis", le manquement du banquier à ses obligations de vérification n'est pas caractérisé au stade de l'émission de l'offre alors que le chantier n'est pas encore ouvert, la seule présence de ces mentions caractérisant la régularité de principe du contrat au regard des exigences légales telle qu'elle peut être vérifiée à ce stade, leur caractère incomplet au regard de la lettre de l'article L.231-2 se justifiant par les dispositions de l'article L.231-4 et le caractère encore inachevé de l'opération, suspendue à la réalisation de ces deux conditions ;

qu'au-delà de l'émission de l'offre, le banquier n'est tenu selon la loi de s'assurer que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne peuvent pas être débloqués, non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ; ».

INDEX VEFA

A

accessoire, 16, 51, 61, 62, 73
achèvement, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 63, 65, 66, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77
acte authentique, 15, 19, 21, 22, 23, 33, 41, 43, 45, 49, 56, 68, 69
acte définitif, 25
action directe, 63, 64
action en diminution du prix, 49, 50, 51
action en réparation, 52, 62, 64, 66
annexe du contrat, 22
architecte, 33, 34, 36, 37, 41, 45, 46, 55, 59, 74

B

banque, 20, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 46, 50,
bonne foi, 22, 23, 70, 71

C

caducité, 22, 26, 27
caution solidaire, 39
certificat de conformité, 33, 35, 37, 51
chose, 22, 23, 27, 51
clause abusive, 55, 59
clause de non garantie, 63
clause pénale, 56
clause de pénalité de retard, 54, 57
clause résolutoire, 75, 77
clause suspensive, 28, 53, 54
collectivité territoriale, 15
compromis de vente, 16
compte spécial, 20
condition suspensive, 24, 26, 28, 29, 43, 45

conformité, 33, 35, 36, 37, 38, 48, 51, 52, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 67, 75
contenance, 49
contrat de construction de maison individuelle, 18, 39
contrat de réservation, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 42, 45, 56, 68, 70, 71
contrat de vente d'immeuble à construire, 16
contrat préliminaire, 15, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 49
copropriété, 44, 48, 51, 52, 55
crédit, 30, 31, 35, 36, 38, 39

D

date de livraison, 54, 76
déclaration d'achèvement, 30, 33, 34, 38, 76
défaut de notification, 23
défaut de conformité, 62
délai de livraison, 20, 53, 54, 56
délai de notification, 25
dépôt de garantie, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
désordre, 32, 33, 35, 41, 58, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 76
destination de l'immeuble, 21, 32, 36, 37, 38, 58, 59, 76
documents publicitaires, 52
dol, 70, 71

E

équipements non substantiels, 36
erreur, 27, 71, 73
établissement de crédit, 39

F

faute, 21, 23, 36, 42, 45, 46, 54, 58, 63, 65, 66, 67, 73, 76

G

garant, 30, 31, 33, 35, 39, 40

garantie de livraison, 39
garantie décennale, 36, 58
garantie extrinsèque, 29, 33, 39, 43, 44
garanties intrinsèques, 40, 41, 43, 44

I

indemnité d'occupation, 76
indivisibilité, 20, 21, 77
intérêt à agir, 66

L

livraison, 20, 21, 23, 30, 37, 38, 39, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 62, 75, 76
loi Carrez, 51, 53

M

maître d'œuvre, 17, 33, 34, 35
maître de l'ouvrage, 15, 18, 31, 33, 34, 35, 36, 60, 61, 65, 74
modification, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 48, 49, 68, 70

N

notaire, 19, 20, 28, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 69, 70, 72
notice descriptive, 17, 25, 26, 38, 48
notification, 18, 20, 23, 24, 25
nullité, 19, 20, 25, 42, 71, 72

O

obligation de conseil, 44, 46, 47, 59, 67
obligation de délivrance, 20, 37, 48, 49
obligation d'information, 26, 44, 45, 46, 47, 67, 68, 69, 70
obligation de résultat, 61
ouvrage conforme, 37, 60, 67
ouvrage impropre, 33, 36, 58

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

P

préjudice, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 35, 36, 42, 44, 45, 47, 50, 54, 55, 56, 60, 63, 65, 67, 68, 69, 73, 76
prêt, 19, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 45, 46, 77
preuve, 47, 50, 56, 63, 65, 67, 70, 72
prix, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 37, 41, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 54, 59, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 77
projet d'acte, 19, 21, 24, 28, 43
promoteur, 35, 39, 45, 46, 48, 54, 61, 62, 67, 68

R

réception, 32, 36, 37, 38, 53, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 67, 74, 76
rénovation, 16, 19, 33, 43
requalification d'un compromis de vente, 16
réservation, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 42, 43, 45, 56, 68, 70, 71
réserve, 20, 32, 58, 60, 62, 64, 67, 69, 74
résolution de la vente, 19, 41, 76
responsabilité du notaire, 41, 44, 45
responsabilité du vendeur, 15, 23, 29, 30, 53, 62, 64
retard de livraison, 30, 55, 56, 57
réticence dolosive, 69

S

solidité de l'ouvrage, 36
superficie, 18, 19, 23, 49, 51, 52
surface habitable, 19, 52, 68

T

transfert des risques, 74, 75

V

vente par préférence, 22
vente simple, 16
vice, 16, 36, 50, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67

INDEX CCMI

A

achèvement des travaux, 144
annexes au contrat, 91
architecte, 85
assiette, 140
assistance du maître d'ouvrage, 160, 161
assurance dommage ouvrage, 161, 162, 163, 164
attestation de garantie, 145, 146, 149, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164
avenants au contrat, 98, 99
authenticité, 147

B

banquier, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164

C

charge définitive de la dette, 120
choix du constructeur, 84, 85, 86, 87
clause, 139
compromis de vente, 99
condition suspensive, 160, 161, 162, 163, 164
contrat de construction, 83
contrat d'entreprise, 83
contrat de louage et d'industrie, 156
contrat de maîtrise d'œuvre, 88
contrôle, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 154, 155, 156, 157, 160, 162, 163
coût des fondations
coût des travaux, 93, 99
créance, 137

D

déclaration d'ouverture de chantier, 146
délai d'exécution, 142
délai de rétractation, 95, 96
démarchage, 129

démolition, 79
descriptif des travaux, 148
devis, 82, 98
dommages-intérêts, 113
double réparation, 139

E

entrepreneur (intervention à plusieurs), 89
escroquerie, 129
études de sol, 92, 93

F

fourniture de garantie, 131
fourniture de plan, 89, 90, 91
faute, 114, 158

G

garantie de livraison, 100, 107, 108, 109, 110, 113, 115, 116, 121, 122, 123
garantie de remboursement, 102, 106

I

immatriculation, 129
imperfections du contrat, 124
implantation, 134

L

levée des réserves, 144
livraison, 144
logement (nombre), 81
lotissement, 133

M

mandat, 87
marché à forfait
marché de travaux, 84, 88, 155
mise en garde, 150
mission globale, 83
montage en kit, 83

N

nature, 123
novation du contrat, 123
nullité du contrat, 91, 125, 127

O

obligation d'information, 149, 150, 152, 154
obligation de conseil, 110, 150, 151, 152, 154, 155, 164
obligation de surveillance, 110
offre de prêt, 164
ordre public, 124, 125, 127

P

pénalités de retard, 108, 113, 114, 119, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145
perception anticipée, 130
permis de construire (modification), 97
perte de chance, 158
prescriptions d'urbanisme, 134
prêt, 148
prise de possession, 116, 136, 145
prix forfaitaire, 82
projet d'accession, 154
promesse de vente, 100
propriété du terrain, 99, 100

Q

qualification, 154, 157
qualité de constructeur, 115

R

réception, 94, 116, 143, 144
recours du maître d'ouvrage, 112
recours subrogatoire, 118, 119, 120, 121, 122
règlement de lotissement, 133
réhabilitation, 80
remise en état, 128
renovation, 80

VEFA et CCMI : Etat des lieux de la jurisprudence et de la loi

reprise des travaux, 103, 104, 105, 112
requalification, 152
réserves, 105, 132
résiliation, 116, 142, 143
résolution, 134
responsabilité, 155
retard, 135, 144
retard livraison, 114, 136
révision du prix, 97

S

solde, 131
sommes versées, 127
stipulations contractuelles, 132

T

terme, 143, 144
travaux indispensables, 124

V

Versements acomptes, 130