

RDI

RDI 2013 p.474

La nullité du contrat de construction de maison individuelle ouvre le droit pour le maître de l'ouvrage de solliciter la démolition sans indemnité pour le constructeur

Cour de cassation, 3^e civ., 26 juin 2013, n° 12-18.121, FS-P+B, publié au Bulletin, D. 2013. 1685

Fanny Garcia, Maître de conférences, Université de Bretagne-Sud - IREA-IRDP-CRDI
Anne Vennetier, Avocate au Barreau de Paris

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 19 janv. 2012), statuant sur renvoi après cassation (Civ. 3^e, 22 sept. 2010, n° 09-69.640, Bull. civ. III, n° 165, D. 2010. 2228 ; ibid. 2608, chron. A.-C. Monge et F. Nési), 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 ;

[...]

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, [...] 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 apparaît cependant que la construction a été arrêtée en raison de désordres consistant en des fissures apparues sur les murs d'élévation du sous-sol de la construction qui ne sont pas contestées par le maître d'oeuvre [...] ;

Qu'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 ; [...]

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 versées 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 ;

Observations

Dans son arrêt du 26 juin 2013, la Cour de cassation juge tout d'abord que « la seule réclamation d'un acompte dans le contrat [de construction de maison individuelle - CCMI] nécessitait la présence de la garantie de remboursement ». Elle fait ainsi application de l'article L. 231-4, III du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui dispose que « le contrat peut prévoir des paiements au constructeur avant la date d'ouverture de chantier, sous réserve que leur remboursement soit garanti par un établissement habilité à cet effet » et confirme que sa méconnaissance est sanctionnée par la nullité du contrat (1).

Toutefois, les praticiens, confrontés à des décisions divergentes des juridictions du fond, appelaient à une clarification du régime des conséquences de cette nullité, lorsque le CCMI a commencé à être exécuté. La Cour de cassation répond à leurs attentes par le présent arrêt, précisant 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 la démolition, ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage, interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés ». Elle confirme en outre que la nullité n'est pas exclusive du droit pour le maître d'ouvrage de solliciter réparation des préjudices causés par la conclusion d'un contrat illicite.

Le régime des restitutions

Les limites de la rétroactivité. Lorsque des travaux ont été réalisés, la nullité du contrat de construction ne peut remettre parfaitement les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la formation du contrat. En effet, l'effacement de celui-ci impliquerait tant la remise en état du terrain que la restitution des dépenses exposées par le maître de l'ouvrage et par le constructeur, sans qu'il en résulte d'appauvrissement pour l'une ou l'autre des parties - ce qui est impossible. Où l'on touche alors aux limites de la fiction de la rétroactivité : les intérêts de l'une des parties doivent inéluctablement être sacrifiés. Tant la finalité des dispositions d'ordre public de la loi de 1990 que des considérations pratiques et d'équité commandent que ce soient ceux du professionnel.

Pour permettre au maître de l'ouvrage de « remonter le cours du temps »⁽²⁾, la Cour régulatrice n'utilise pas d'artifice dans son arrêt du 26 juin 2013. L'on connaît en effet son aversion pour l'application aux conséquences de la nullité de fondements étrangers à la théorie des restitutions. Ainsi, après avoir jugé que « les restitutions consécutives à une annulation ne relèvent pas de la répétition de l'indu mais seulement des règles de la nullité »⁽³⁾, elle a récemment refusé au maître d'ouvrage le bénéfice des règles de l'accession pour obtenir la remise en état de son terrain à la suite de l'annulation de son contrat⁽⁴⁾. Par l'arrêt reproduit la Cour de cassation confirme donc cette rigueur et se place sur le terrain des restitutions pour régler les conséquences de la nullité du contrat méconnaissant les règles d'ordre public protectrices du maître d'ouvrage.

Justifications de la démolition de l'ouvrage. Tant la protection du consommateur que la nécessité de responsabiliser le constructeur commandent d'ouvrir au maître d'ouvrage la possibilité de solliciter la remise en état de son terrain. Tout d'abord, si le maître d'ouvrage envisage la destruction, c'est que l'ouvrage est affecté de graves malfaçons qui l'empêchent souvent de trouver un entrepreneur acceptant de reprendre le projet. Ensuite, la nullité a pour effet de le priver du prêt immobilier - accessoire au contrat anéanti -, de sorte qu'il ne pourra financer ni la reprise des malfaçons ni le prix coûtant de l'ouvrage. En outre, la nullité lui ôte la possibilité d'invoquer l'obligation de résultat du constructeur de livrer un ouvrage exempt de vice, la garantie de parfait achèvement (C. civ., art. 1792-6), la garantie décennale (C. civ., art. 1792 et C. assur., art. L. 242-1) et la garantie de livraison (CCH, art. L. 231-6). Enfin, l'absence de solennité du contrat et de réglementation de l'activité de constructeur nécessite de responsabiliser les professionnels en mettant à leur charge la destruction de l'ouvrage souvent coûteuse. Dès lors, la solution retenue s'impose : le maître d'ouvrage doit pouvoir obtenir la démolition du bien devenu gênant.

Justifications de l'interdiction de solliciter le paiement des travaux. L'interdiction faite au constructeur de solliciter le coût des travaux n'est que la suite logique de la démolition : comment pourrait-on condamner la partie protégée par des dispositions méconnues par le professionnel à lui payer le prix coûtant de l'ouvrage alors qu'elle se retrouve avec un terrain nu ? Si l'on considère acquis le droit pour le maître de l'ouvrage d'obtenir la remise en état du terrain, l'interdiction pour le constructeur de solliciter le paiement de ses travaux s'impose avec la force de l'évidence.

La solution retenue peut s'expliquer par l'idée que « seules [seraient] restituables les prestations qui procurent un avantage à celui qui les reçoit » (premier moyen du pourvoi principal). Il s'agirait ainsi de restreindre les restitutions aux cas de transferts de valeur du patrimoine de l'une des parties vers le patrimoine de l'autre. L'ouvrage étant démoli, le patrimoine du maître d'ouvrage ne s'enrichit pas : il ne saurait dès lors être condamné à restituer.

Il est encore possible d'envisager que la Cour de cassation ait entendu étendre l'application de l'adage *nemo auditur* à l'hypothèse de l'illicéité du contrat pour violation d'une norme d'ordre public. Cette solution est portée par le projet Catala qui prévoit que « celui qui a sciemment contrevenu à l'ordre public, aux bonnes mœurs ou, plus généralement à une règle impérative, peut se voir refuser toute restitution » (art. 1162-3) et pourrait ainsi intégrer le droit positif malgré l'immobilisme de la réforme du droit des obligations⁽⁵⁾.

Enfin, la Cour de cassation s'est peut-être inspirée du principe appliqué en matière de responsabilité civile selon lequel « n'est pas indemnisable la perte d'un avantage tiré de l'exercice d'une activité dans des conditions illicites »⁽⁶⁾.

De manière plus pragmatique, seule cette solution permet d'assurer l'effectivité de la protection des consommateurs

immobiliers instituée par la loi de 1990 et du marché de la construction de maisons individuelles : la nullité n'aurait aucune vertu dissuasive si, au terme d'une procédure que seuls quelques consommateurs ayant la capacité financière et le courage de mener, l'opération était neutre pour les professionnels indécis ; la solution apportée revêt un aspect sanctionnateur indéniable.

La responsabilité délictuelle du constructeur

Si la partie qui opte pour l'action en nullité renonce à invoquer l'inexécution du contrat (7), le droit positif (8) et le droit prospectif (9) admettent qu'elle puisse engager la responsabilité délictuelle de celui qui a sciemment proposé ou souscrit un contrat nul. Le contrat laissant des traces, la fiction de la rétroactivité a donc là encore une limite : sur le terrain de la responsabilité, la matérialité de la conclusion d'un contrat nul, comme fait juridique susceptible de développer des effets de droit, n'est pas effacée. La victime peut donc prétendre au rétablissement de sa situation patrimoniale ; seul le fautif ressortira appauvri de cette aventure.

Dans l'arrêt soumis, la Cour de cassation donne toute sa portée à ce principe. Au visa de l'article 1382 du code civil, elle reproche tout d'abord à la cour d'appel de ne pas avoir recherché si les paiements et la perte des arrhes versées à un tiers par les maîtres d'ouvrage pour équiper leur maison n'étaient pas la conséquence de la conclusion d'un contrat illicite, de sorte qu'ils pouvaient en obtenir le remboursement. Elle approuve ensuite l'arrêt d'avoir relevé que les maîtres d'ouvrage « 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 régulatrice affirme donc que ces préjudices sont causés par la nullité « imputable au constructeur », de sorte que le maître d'ouvrage qui invoque celle-ci plutôt que l'inexécution du contrat peut en obtenir réparation. La même logique voudrait que soit admise l'indemnisation du paiement à perte de la police d'assurance dommages-ouvrage et du surcoût généré par la construction d'une maison équivalente au regard de l'évolution des prix.

Conclusion

Le secrétariat d'État auprès du ministère de l'Écologie a été alerté sur les pratiques illégales de certains constructeurs et « leurs conséquences dramatiques pour les familles », un député s'étant ému de ce qu'« au total, chaque année près de 100 000 maisons sont construites en pleine illégalité par des constructeurs qui s'inscrivent hors du cadre protecteur qu'offre la loi ». Il a en outre attiré l'attention sur la concurrence déloyale dont sont victimes les constructeurs respectueux de la loi « qui se retrouvent d'autant plus fragilisés que le contexte de crise générale actuelle a déjà ralenti leur activité et incite certaines familles à s'adresser à des constructeurs illégaux pour des raisons [...] avant tout financières » (10). L'importance de l'opération de construction pour le consommateur immobilier commande une réglementation de la profession ou à tout le moins la redistribution de la rédaction du contrat au notaire, rédacteur d'acte professionnel (11), et l'instauration d'un contrôle indépendant de la bonne exécution des travaux. En attendant, par cet arrêt du 26 juin 2013, la Cour de cassation donne à la loi de 1990 un second souffle et lui accorde enfin toute la portée à laquelle le législateur aspirait.

Mots clés :
MAISON INDIVIDUELLE * Contrat de construction * Nullité * Démolition

(1) Civ. 3^e, 8 févr. 2012, n° 11-11.206 ; 22 sept. 2010, n° 09-69.640, Bull. civ. III, n° 165, D. 2010. 2228 ; *ibid.* 2608, chron. A.-C. Monge et F. Nési.

(2) R. Libchaber, Contrats et conventions, Defrénois 2004. 1402.

(3) Civ. 1^{re}, 24 sept. 2002, n° 00-21.278, Bull. civ. I, n° 218, D. 2003. 369, note J.-L. Aubert ; RTD civ. 2003. 284, obs. J. Mestre et B. Fages.

(4) Civ. 3^e, 24 avr. 2013, n° 12-11.640, à paraître au Bulletin, D. 2013. 1134 ; RDI 2013. 432, obs. D. Tomasin, Dalloz actualité, 17 mai 2013, obs. F. Garcia.

(5) V. Andreu, L'intégration jurisprudentielle des projets de réforme dans le droit positif, D. 2013, à paraître.

(6) Premier moyen du pourvoi principal ; en ce sens : Civ. 1^{re}, 3 nov. 2004, n° 03-12.508, Bull. civ. I, n° 249, D. 2004. 3114  ; AJ fam. 2005. 22, obs. S. David  ; RTD civ. 2005. 112, obs. J. Hauser  ; Civ. 3^e, 30 nov. 2011, n° 10-25.520 ; art. 1343, Avant-projet Catala, subordonnant la réparation à la lésion d'un intérêt licite.

(7) Civ. 3^e, 30 mars 2011, n^{os} 10-13.457 et 10-13.854, Bull. civ. III, n° 53, D. 2011. 1077  , Dalloz actualité, 20 avr. 2011, obs. F. Garcia.

(8) F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, Droit civil, les obligations, 10^e éd., Dalloz, 2009, n° 433.

(9) Art. 104, Projet de réforme du droit des obligations.

(10) QE n° 122993, JO 29 nov. 2011. 12453.

(11) En ce sens : 93^e Congrès des notaires de France, L'investissement immobilier, Strasbourg, 4-7 mai 1997, v. première commission, troisième proposition.