

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 30 nov. 2022, n° 21-24008, F-D, *bjda.fr* 2022, n° 84, note F. Michel

La livraison, seule date devant être prise en compte pour le calcul des éventuelles pénalités de retard pour les contrats de construction de maison individuelle

Cass. 3^e civ., 30 nov. 2022, n° 21-24008, F-D

Contrat de construction de maison individuelle – Réception avec réserves le 27 oct. 2016 – Désordres dénoncés au cours de l'année de parfait achèvement et retard pris par le chantier – Assureur DO condamné à payer une provision au titre des pénalités de retard – Terme des pénalités de retard – Livraison de l'ouvrage et non sa réception et la levée de réserves (oui) – Livraison de l'ouvrage dans le délai convenu – Provision au titre des pénalités de retard injustifiée

Le délai d'exécution prévu dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, s'étend de la date de commencement des travaux jusqu'à la livraison du bien. Ainsi, afin de calculer la date à laquelle les pénalités de retard prévues s'appliquent, il ne doit être pris en compte que la livraison, sans considération ni de la date de réception des travaux, ni de la date à laquelle les réserves ont été levées.

Cet arrêt a été l'occasion, pour la 3^e chambre civile de la Cour de cassation, de réaffirmer sa jurisprudence sur le terme à prendre en compte pour le calcul du délai d'exécution dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle. Ainsi, la Cour de cassation réaffirme sans ambiguïté, en se référant à ses propres décisions de 2007 et 2012, que seule doit être prise en compte la date de livraison.

Dans cette affaire, Monsieur et Madame R ont régularisé un contrat de construction de maison individuelle, avec fourniture de plan, avec la société Géoxia. Les travaux ont débuté le 17 février 2016. La société Zurich Insurance PLC a consenti une garantie de livraison à prix et délais convenus, telle que prévue par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

La réception est intervenue le 27 octobre 2016, avec réserves. Monsieur et Madame R. ont dénoncé des désordres durant l'année de parfait achèvement, et ont fait valoir des retards au regard des prévisions contractuelles. Ces derniers ont alors assigné en référé le constructeur, le garant et l'assureur dommages-ouvrage, afin d'obtenir une provision.

En effet, le Code de la construction et de l'habitation prévoit que :

- d'une part, le contrat doit prévoir la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison. Cette obligation dans les contrats de construction de maison individuelle est d'ordre public, depuis la loi du 19 décembre 1990, introduite à l'article L. 231-2, i (avec fourniture de plan) et à l'article L. 232-1 d (sans fourniture de plan) du Code de la construction et l'habitation.

- d'autre part, le garant doit prendre en charge les pénalités dès lors que le retard est supérieur à 30 jours.

Le tribunal et la cour d'appel, statuant en référé, ont tous deux fait droit à la demande de provision de Monsieur et Madame R. En effet, ces derniers ont considéré que la date à prendre en compte pour le calcul du délai d'exécution était la date de levée des réserves. C'est dans ces conditions que le garant, condamné à payer les retards de livraison, a formé un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation, par l'arrêt commenté, fait droit au seul et unique moyen du pourvoi en cassation et casse l'arrêt de la cour d'appel de Paris, en ce qu'il avait condamné le garant et, faisant application des dispositions de l'article L. 411-3 du Code de l'organisation judiciaire, rejette les demandes de Monsieur et Madame R.

De la sorte, la Cour de cassation rappelle que seule la date de livraison importe pour le calcul des éventuels retards de livraison : tant la date de réception de l'ouvrage, que celle de levée des réserves importent peu.

En l'occurrence, par une décision de 2006¹, la 3^e chambre civile de la Cour de Cassation avait estimé que :

« Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que les époux G. 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 G. 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 ;[...]...Par ces motifs : rejette [...] »

Puis, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation avait jugé, par sa décision du 10 mai 2007² :

« 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 ; » ;

Et enfin, en 2012³, cette même chambre avait jugé :

¹ Cass., 3^e civ., 29 mars 2006, n° 05-11.509, Bull. III, n° 87, p. 72

² Cass., 3^e civ., 10 mai 2007, n° 06-12.513

³ Cass., 3^e civ., 12 sept. 2012, n° 11-13.309, Bull. III, n° 118

« 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 réserve, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

Ces arrêts avaient permis de mettre en avant plusieurs points :

- d'une part, que la date à prendre en compte pour les pénalités de retard était la date de livraison et non la date de réception ou la date de levée des réserves
A cet égard, il est intéressant de se rappeler que la livraison et la réception sont deux notions distinctes. La première est un « fait juridique », alors que la seconde est un « acte juridique ». L'une et l'autre peuvent parfois correspondre à la même date, mais il ne s'agit pour autant pas d'une règle.
- d'autre part, que la livraison peut être caractérisée même en l'absence d'achèvement total de l'ouvrage dès lorsqu'il y a notamment une prise de possession.

La solution, proposée et réaffirmée par la Cour de cassation, peut être saluée pour sa simplicité : il faut distinguer les pénalités de retard dues en cas de retard à la livraison et la levée des réserves consignées à la réception ; seules les premières peuvent concerner le garant, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 I, c), du Code de la construction et de l'habitation.

Quoi qu'il en soit, cette solution n'entraîne pas comme conséquence l'impossibilité d'obtenir, le cas échéant, l'indemnisation d'un préjudice distinct. Et cela, car la Cour de cassation reconnaît la possibilité d'indemnisation de préjudice distinct et notamment en cas de négligence par le garant dans la mise en œuvre de la garantie⁴.

Certes, l'indemnisation d'un délai anormalement long pour lever les réserves est possible. Toutefois, une telle demande à l'endroit du garant ne pourrait prospérer ; sa garantie étant limitée aux seuls retards de livraison.

F. Michel,
Avocat
& Chargé d'enseignement
à l'Université Jean Moulin Lyon 3

L'arrêt :

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 septembre 2021), rendu en référé, le 17 juillet 2015, M. et Mme [R] ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec la société Géoxia.

3. Les travaux ont débuté le 17 février 2016 et, par acte du 18 février 2016, la société Zurich Insurance PLC (la société Zurich) a consenti une garantie de livraison à prix et délais convenus.

4. La construction a été réceptionnée le 27 octobre 2016, avec réserves.

5. Invoquant l'existence de désordres dénoncés au cours de l'année de parfait achèvement et le retard pris par le chantier, M. et Mme [R] ont assigné en référé les sociétés Géoxia et Zurich, ainsi que la

⁴ Cass., 3^e civ., 28 mars 2007, n° 06-11.313

société Axa Corporate Solutions assurance, aux droits de laquelle vient la société XL Insurance Company, assureur dommages-ouvrage.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

6. La société Zurich fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une provision à M. et Mme [R] au titre des pénalités de retard, alors « que les pénalités de retard prévues par les articles L. 231-2 i) et L. 231-6 I c) 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 ; qu'en l'espèce il est constant que la livraison a eu lieu le 27 octobre 2016, soit dans le délai conventionnel prévu au 17 avril 2017 (14 mois après l'ouverture du chantier) ; qu'en considérant que des pénalités de retard étaient dues aux motifs que les réserves n'avaient été levées dans leur ensemble que le 8 décembre 2017, soit 234 jours après la date de livraison prévue, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 i) et L. 231-6 I c) du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 231-2, i), et L. 231-6, I, c), du code de la construction et de l'habitation :

7. Selon le premier de ces textes, le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan doit notamment mentionner la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison.

8. Selon le second, en cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours.

9. Il est ainsi jugé que les pénalités de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception (3e Civ., 12 septembre 2012, pourvoi n°11-13.309, Bull. 2012, III, n° 118), ni la levée des réserves consignées à la réception (3e Civ., 10 mai 2007, pourvoi n° 06-12.513).

10. Pour accueillir la demande de provision, l'arrêt retient que le contrat prévoyait que la durée d'exécution des travaux était de quatorze mois à compter de l'ouverture du chantier, le 17 février 2016, et que les réserves, faites à la réception du 27 octobre 2016, n'ont été levées que le 8 décembre 2017, de sorte que le retard pris par le chantier est de deux cent trente-quatre jours.

11. En statuant ainsi, alors que les pénalités de retard ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception, ni la levée des réserves consignées lors de celle-ci, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

12. Tel que suggéré par le mémoire en demande, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

13. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

14. M. et Mme [R], qui ont pris possession de l'ouvrage le 27 octobre 2016, soit avant l'expiration du délai convenu, ne peuvent prétendre à l'allocation d'une provision au titre des pénalités de retard.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Zurich Insurance PLC à payer une provision à M. et Mme [R] au titre des pénalités de retard, ainsi qu'aux dépens et au paiement d'indemnités de procédure en première instance et en appel, l'arrêt rendu le 9 septembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;