

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 09-70664

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Waquet, Farge et
Hazan, avocat(s)

Cassation partielle

Audience publique du mardi 20 janvier 2015

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 20 juillet 2009), que la société Ingénierie et développement (société ID), ayant notamment pour associés Mme X..., épouse Y... et M. Y... et pour objet l'importation et le commerce de maisons en « kit », et la société ID Habitat, ayant notamment pour associés la société ID et Mme Y..., ont entrepris la construction d'une maison en « kit » sur un terrain appartenant à Mme Y... et M. X... ; Mme Y... et M. X... ont demandé l'enlèvement de la maison sur le fondement de l'article 555 du code civil ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts X...- Y... font grief à l'arrêt de condamner in solidum M. et Mme Y... au paiement de sommes au titre d'études et de travaux de construction, et de rejeter leur demande en dommages-intérêts pour résistance abusive, alors selon le moyen :

1°/ qu'en appel, les sociétés ID et ID Habitat, si elles sollicitaient le rejet de la demande des consorts X...- Y... tendant à leur condamnation à enlever la construction litigieuse et demandaient au contraire la condamnation solidaire de Mme X... et de M. Y... à leur payer certaines sommes au titre des travaux de construction, en se prévalant d'une prétendue convention, « au moins verbale », quant à la construction et au maintien de la maison sur le terrain, faisaient simultanément référence au « projet qui avait été mis en place » entre les différentes parties, pour lequel « deux schémas étaient possibles, à savoir : soit la société ID achetait la maison, la faisait construire par ID Habitat, l'utilisait comme maison témoin pendant quelques années en bénéficiant d'une exonération de TGI puis la revendait ou la mettait en location après avoir acquitté la TGI sur la valeur résiduelle après amortissement, soit un montage en défiscalisation », étant précisé que, « dans chacun des cas, Mme X..., épouse Y... vendait son terrain : soit directement à la société ID, soit à la SCI ID Koghis 1 créée pour les besoins de la défiscalisation » ; que, faute d'avoir recherché si l'affirmation des sociétés ID et ID Habitat, selon

laquelle il était prévu que Mme X... leur vende son terrain, ne rendaient pas invraisemblable leur affirmation selon laquelle Mme X... avait accepté de payer le prix de la construction qui devait y être érigée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que les consorts X...- Y... faisaient valoir que « la circonstance que le permis de construire ait été déposé au nom de Mme X... ne modifie nullement la situation juridique. Cela s'explique par le fait qu'elle est la propriétaire du terrain et que la législation impose que la demande de permis de construire soit faite par le propriétaire » ; que faute d'avoir répondu à ces conclusions, la cour d'appel a méconnu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que faute d'avoir recherché s'il n'était pas impératif, pour une construction destinée à servir de maison témoin de démonstration, de présenter les caractéristiques d'une maison d'habitation normalement équipée, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. et Mme Y... avaient fait construire la maison pour leur compte et qu'ils s'étaient comportés en maîtres de l'ouvrage, la cour d'appel, qui, n'étant pas tenue de procéder à des recherches ni de répondre à un moyen que ces constatations rendaient inopérants, a pu en déduire qu'un contrat de construction avait été conclu les obligeant à payer le prix des travaux réalisés, a légalement justifié sa décision ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner M. et Mme Y... au paiement de la somme de 13 512 042 FCFP au titre des travaux de construction de la maison, l'arrêt retient que le montant des travaux réalisés n'est pas contesté ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a dénaturé les conclusions des consorts X...- Y..., a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner les consorts Y...- X... à payer une somme de 50 000 CFP en règlement de la mise à disposition d'outils, l'arrêt retient que la société ID Habitat leur a adressé une mise en demeure de payer une somme correspondant à la location d'outils mis à disposition sur le chantier de Farino pour la période du 22 juillet au 10 septembre suivant inventaire réalisé conjointement le 22 février 2005 ;

Qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions par lesquelles les consorts Y...- X... exposaient que les outils avaient été abandonnés et que la liste dressée le 22 février 2005 l'avait été pour éviter tout litige ultérieur et ne stipulait aucune obligation de paiement à leur charge, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne solidairement M. et Mme Y... à payer à la société ID la somme de 13 512 042 FCFP au titre des factures pour la fourniture de la réalisation de la villa, et la somme de 50 000 FCFP en règlement de la mise à leur disposition d'outils, l'arrêt rendu le 20 juillet 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne les sociétés ID et ID Habitat aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt janvier deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y... et autre

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum Mme Orietta X... et M. Christian Y... à payer à la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT la somme de 13 512 042 F CFP au titre des travaux de construction de la maison-témoin et « à la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT »- en réalité à la société ID HABITAT-la somme de 844 214 F CFP au titre des études et travaux réalisés dans la même opération de construction sur le site des Koghis, et d'avoir débouté les consorts X...- Y... de leur demande en dommages-intérêts pour résistance abusive,

AUX MOTIFS QUE les dispositions de l'article 555 du Code civil régissent exclusivement les cas où les constructions ont été élevées sur un immeuble par un tiers en dehors de toute convention ; que pour considérer que Mme Orietta X... n'avait pas renoncé à se prévaloir des dispositions de l'article 555 du Code civil, les premiers juges avaient relevé que les parties, qui « ont échangé des propositions en vue d'un rachat par les époux Y... de la maison litigieuse » n'étaient parvenues à aucun accord sur le prix et que la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT ne rapportait pas la preuve de l'existence d'une convention visant à régler le sort des constructions litigieuses ; que, cependant, l'examen des pièces versées aux débats révèle que Mme Orietta X... avait, initialement, déposé en son nom un permis de construire relatif à cet ouvrage ; que, pour des raisons techniques, elle a choisi de l'implanter ensuite sur un autre terrain dont elle est co-propriétaire ; que lors de la demande de permis de construire, elle avait rempli un imprimé qui porte ses signatures et renseigné les cases « occupation personnelle (et non location ou vente au titre du motif de la construction) » et « résidence secondaire (et non résidence principale au titre de la nature des travaux) » ; que, contrairement à ce qu'elle prétend, cette construction n'était pas démontable (cf. attestation Z... du 1er mars 2007 : « Z... Homes (...) are non dismantable ») ; qu'après avoir vendu leurs parts des sociétés INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT et ID HABITAT, le 15 février 2005 les époux Y...- X... se sont adressés à divers fournisseurs pour terminer la construction de cette maison (cf. mel du 5 août 2005 de Bruce D... qui précise qu'ils avaient passé commande d'une fenêtre et du supplément deck qu'ils

voulaient', qu'ils ont réglé) ; que l'artisan Stéphane E... F... a établi, le 3 décembre 2005, une attestation dans laquelle il indique que « Mme Orietta X... a participé activement et coordonné les différents travaux liés à la construction de la maison Z..., de type Fantail, sur son terrain à Farino. Les travaux ont été menés de telle façon à ce que la maison soit installée définitivement sur son terrain. Elle présente toutes les caractéristiques d'une maison d'habitation normalement équipée » ; que le 14 février 2005, M. Christian Y... adressait un mel à Bruce D... l'informant de son retrait (et de celui de son épouse) des sociétés INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT et ID HABITAT et de leur intention « d'acheter le Fantail et de le terminer nous-mêmes ». Par la même correspondance, il s'informait de la livraison du deck et d'une porte qui devaient y être posés ; qu'il résulte de ces éléments que les époux Y... X... ont fait construire la maison litigieuse pour leur compte ; que la convention conclue avec la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT s'analyse en un contrat de construction qui les oblige à payer le prix des travaux réalisés et dont le montant n'est pas contesté, soit 13 512 042 F CFP ;

ET AUX MOTIFS EGALEMENT QU'en ce qui concerne la demande en paiement de la somme de 844 214 F CFP, elle correspond aux frais engagés pour la demande du permis de construire, études de sol et terrassement du terrain situé au Koghis, à l'initiative d'Orietta X... ; que l'opération de construction, pour laquelle elle s'est comportée avec son époux en maître d'ouvrage dès l'origine, forme un tout indissociable et justifie que le remboursement de ces frais et travaux leur incombe ;

ALORS QU'en appel, les sociétés INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT et ID HABITAT, si elles sollicitaient le rejet de la demande des consorts X...- Y... tendant à leur condamnation à enlever la construction litigieuse et demandaient au contraire la condamnation solidaire de Mme Orietta X... et de M. Christian Y... à leur payer certaines sommes au titre des travaux de construction, en se prévalant d'une prétendue convention, « au moins verbale », quant à la construction et au maintien de la maison sur le terrain, faisaient simultanément référence au « projet qui avait été mis en place » entre les différentes parties, pour lequel « deux schémas étaient possibles, à savoir : soit la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT achetait la maison, la faisait construire par ID HABITAT, l'utilisait comme maison témoin pendant quelques années en bénéficiant d'une exonération de TGI puis la revendait ou la mettait en location après avoir acquitté la T. G. I. sur la valeur résiduelle après amortissement, soit un montage en défiscalisation », étant précisé que, « dans chacun des cas, Mme Orietta X... épouse Y... vendait son terrain : soit directement à la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT, soit à la S. C. I. ID KOGHIS 1 créée pour les besoins de la défiscalisation » ; que, faute d'avoir recherché si l'affirmation des sociétés INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT et ID HABITAT, selon laquelle il était prévu que Mme X... leur vende son terrain, ne rendaient pas invraisemblable leur affirmation selon laquelle Mme X... avait accepté de payer le prix de la construction qui devait y être érigée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, EGALEMENT, QUE les consorts X...- Y... faisaient valoir que « la circonstance que le permis de construire ait été déposé au nom de Mme X... ne modifie nullement la situation juridique. Cela s'explique par le fait qu'elle est la propriétaire du terrain et que la législation impose que la demande de permis de construire soit faite par le propriétaire » ; que faute d'avoir répondu à ces conclusions, la Cour d'appel a méconnu les dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET ALORS, ENFIN, QUE faute d'avoir recherché s'il n'était pas impératif, pour une construction destinée à servir de maison témoin de démonstration, de présenter les caractéristiques d'une

maison d'habitation normalement équipée, la Cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné in solidum Mme Orietta X... et M. Christian Y... à payer à la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT la somme de 13 512 042 F CFP au titre des travaux de construction de la maison-témoin,

AUX MOTIFS, EN SUBSTANCE, QUE les époux Y...- X... ayant fait construire la maison litigieuse pour leur compte par la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT en vertu d'un contrat de construction, ce contrat les oblige à payer le prix des travaux réalisés et dont le montant n'est pas contesté, soit 13 512 042 F CFP ;

ALORS QU'en appel, les consorts Y...- X... faisaient observer « que les prétendues prestations réalisées sur (le) terrain (n'avaient) jamais donné lieu à un quelconque devis qui aurait été accepté par les intimés, qui y ont eux-mêmes participé en personne », soulignaient qu'à un moment où elle s'interrogeait sur un éventuel rachat de la maison Mme X... avait proposé « de racheter les matériaux, la maison et le matériel de construction qui se trouvaient sur le site, au prix de 7 500 000 F CFP, cette proposition tenant compte du caractère inachevé de la construction, du coût des matériaux et de la main d'œuvre dont elle devait faire l'avance pour l'achèvement de ladite maison » et faisaient valoir en réponse à la demande de la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT tendant à leur condamnation à payer la somme de 13 512 042 F CFP que « cette maison témoin n'a jamais été terminée et ne saurait valoir un tel prix » ; d'où il suit qu'en déclarant non contesté le montant auquel la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT chiffrait les travaux qu'elle prétendait avoir effectués pour le compte des consorts X...- Y..., la Cour d'appel a dénaturé leurs conclusions d'appel et, par suite, violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir condamné in solidum Mme Orietta X... et M. Christian Y... à payer « à la société INGENIERIE ET DEVELOPPEMENT »- en réalité à la société ID HABITAT la somme de 50 000 F CFP « en règlement de la mise à leur disposition d'outils »,

AUX MOTIFS, EN SUBSTANCE, QUE la réclamation initialement chiffrée à 520 000 F CFP par la société ID HABITAT correspond à la mise à disposition d'outils pour permettre aux époux Y...- X... de terminer la construction de la maison en cause sur les sites de Farino ; qu'aux termes d'une lettre recommandée avec accusé de réception du 5 septembre 2005, la société ID HABITAT a adressé à Mme Orietta X... une mise en demeure d'avoir à lui payer la somme de 176 800 F CFP correspondant à la « location d'outils mis à (...) disposition sur (le) chantier de Farino » pour la période du 22 juillet 2005 au 10 septembre 2005 inclus, suivant « inventaire réalisé conjointement le 22 février 2005 » ; que, cependant, par lettre recommandée avec accusé de réception du 28 août 2005 adressée à la société ID HABITAT, Mme Orietta X... a mis cette société en demeure de récupérer ce matériel ; que la demande en paiement des frais de mise à disposition de ce matériel ne peut donc concerner que la période du 22 juillet 2005 au 28 août 2005 ; qu'en considération de la liste du matériel (cf. pièce n° 11) et de cette durée d'utilisation, la somme allouée à ID HABITAT à ce titre sera limitée à 50 000 F CFP ;

ALORS QUE les consorts Y...- X... faisaient observer dans leurs conclusions d'appel que la liste des outils qui se trouvaient sur le terrain de Mme X... avait été dressée contradictoirement le 22 février 2005 dans le seul but d'éviter tout litige ultérieur mais que jamais aucune obligation de paiement n'avait été stipulée à leur charge et que la seule production par la société ID HABITAT de factures ou de mises en demeure n'était pas de nature à prouver le contraire ; que la Cour d'appel, qui a délaissé ces conclusions pertinentes, a méconnu les dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, faute d'avoir recherché, comme cela le lui était demandé, si un accord était intervenu entre les parties pour faire peser sur les consorts X...- Y... une obligation de paiement à cet égard et, plus largement, si la présence des outils sur le terrain de Mme X... ne résultait pas d'une omission de ces outils, après rupture des relations entre les parties, plutôt que d'une convention de location de ces mêmes outils, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1315, alinéa 1er, du Code civil.