



Société d'Avocats Inter-barreaux
www.sva-avocats.fr

Avocats Associés

Thierry VERNHET

Nicolas JONQUET

Alain COHEN-BOULAKIA

Eve TRONEL-PEYROZ

Jérôme JEANJEAN

Arnaud LAURENT

Christophe FEBVRE

Stéphane DESTOURS

Jean-Claude ATTALI

Nathalie MONSARRAT

Emilie VERNHET-LAMOLY

Antoine SILLARD

Avocats

Odile LABERTRANDE

Delphine RIGEADE

Charlotte CARDI

Guillaume MONFLIER

Charles BORKOWSKI

Simon VANDEWEEGHE

Fanny JOUSSARD

Mathias GIMENEZ

Valentine ROBERT-GILABERT

Xavier HEMEURY

Alaume LLORCA-VALERO

Olivia ROUGEOT

Sarah LAASSIR

Mathilde IGNATOFF

Donia CHALA

Eleni LIPSOS

Julie SANCHEZ

Doaa BENJABER

Sophie MAUREL

Isabelle MERLY-CHASSOUANT

Céline THIL

Sandrine MARTY

Lucile FONTANILLES

Anaïs KOPPEL

Agathe LE QUELLEC

Alexandra VALENZA

Partenaire

Estelle RODRIGUEZ

Montpellier, le 15 juin 2020

Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) : propriété et condition suspensive

Cass. Civ. 3^{ème}, 14 mai 2020, n°18-21.281

En matière de contrat de construction de maison individuelle, le législateur a entendu offrir au maître de l'ouvrage une très importante protection suite aux dérives et situations rencontrées dans les années 1980.

Le dispositif prévu aux articles L.231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation consiste en un contrat type avec un contenu minimum imposé et des garanties obligatoires (dommages-ouvrage, garantie de livraison...).

La lourdeur et le coût de la protection a des effets pervers notamment la pratique du CCMI déguisé qui peut avoir des conséquences graves.

Le dispositif impose également un formalisme strict qui laisse apparaître des conditions de fond.

Ainsi, l'article L.231-1 du cch dispose :

« Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ; »

Il ressort de ce texte que la condition préalable à la passation du contrat est la détention par le maître d'ouvrage d'un titre sur l'assiette foncière du projet.

En pratique il s'avère que le projet envisagé est la condition de l'achat du terrain de sorte que le maître de l'ouvrage n'est pas propriétaire au jour de la signature du contrat de construction.

Pour palier cette difficulté, l'article L.231-4 du code de la construction et de l'habitation accepte que le contrat puisse être conclu sous conditions suspensive :

« I.-Le contrat défini à l'article L. 231-1 peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes :

a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; »



MONTPELLIER
1, place Alexandre Laloac
BP41114 - 34008 Montpellier - Cedex 1
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

PARIS
176, rue de Rivoli - 75001 Paris
Toque Palais : C55
Tél. : +33 (0)1 47 70 03 81
Fax : +33 (0)1 53 20 68 01

NÎMES
288, allée de l'Amérique Latine
Navac Center - Bât 3 - 30900 Nîmes
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

RODEZ
7, boulevard Gambetta
Résidence Le Biney - 12000 Rodez
Tél. : +33 (0)5 65 73 15 90
Fax : +33 (0)5 65 68 80 12

AGDE
5, Espace les Grands Cayrets,
Rue Louis Vallières - 34300 AGDE
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

Dans cette affaire, un particulier souhaitait faire construire une maison sur un terrain appartenant à ses parents qui lui avaient promis une donation de propriété.

Au jour de la conclusion du contrat de construction, le maître d'ouvrage n'était donc pas encore propriétaire. Cependant, il le devenait par la suite.

Il semblait donc que la difficulté était levée.

Le contentieux éclatait alors que le maître d'ouvrage a souhaité mettre fin aux relations contractuelles le liant au constructeur. Ce dernier se sentant lésé, a assigné son cocontractant en règlement d'une indemnité de résiliation. En réponse a été soulevée la nullité du contrat de construction de maison individuelle compte tenu de l'absence de conditions suspensive.

La Cour d'Appel de Grenoble avait déjà jugé par le passé que l'absence de condition suspensive d'obtention d'un titre de propriété était une cause de nullité du CCMI (CA GRENOBLE, 5 novembre 2019, 14/02829).

Dans le cas d'espèce, la Cour d'Appel estimait que tenant l'acquisition de la propriété par le maître d'ouvrage, il n'y avait pas lieu à annulation (CA RENNES, 22 février 2018).

La Cour de cassation censure en faisant à nouveau une lecture stricte du texte :

« Il résulte de ces textes, d'une part, que, le jour de la conclusion du contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, le maître de l'ouvrage doit bénéficier, sur le terrain concerné, d'un titre de propriété, de droits réels permettant de construire, d'autre part, que le contrat peut être conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente. (...) En statuant ainsi, alors qu'au jour de la conclusion du contrat, Mme G... ne disposait ni d'un titre de propriété ni de droits réels ni d'une promesse de vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Il est possible de tirer deux enseignements :

- Faute de titre de propriété, de droit réel ou de promesse de vente, un contrat de construction de maison individuelle ne peut être conclu.
- L'acquisition ultérieure de la qualité de propriétaire ne suffit pas à couvrir la cause de nullité.

La question n'est donc pas uniquement celle de la soumission du CCMI à une condition suspensive. En effet, une telle condition ne pouvait pas même être prévue puisque le maître d'ouvrage ne disposait pas d'une promesse de vente.

Il aurait été souhaitable que le texte impose simplement, dans le cas où le maître d'ouvrage n'est pas propriétaire, que le contrat soit soumis à une condition suspensive d'obtention d'un titre de propriété. Une telle dérogation aurait été conforme à l'exigence de l'article L231-1 du cch.

On comprend ici que l'excès de protection du maître d'ouvrage vient entraver sa liberté de contracter. Ainsi, au cas présent, le maître d'ouvrage aurait dû attendre

que la donation soit passée pour pouvoir contracter avec les conséquences que cela implique.

S'agissant de la nullité, il convient de préciser que la jurisprudence a déjà pu reconnaître que le non-respect des règles d'ordre public relatives aux énonciations que doit comporter le contrat de construction de maison individuelle est sanctionné par la nullité relative (3^{ème} civ., 6 juillet 2011, n°10-23.438).

Il faut souligner que l'arrêt d'espèce est relatif à un contrat passé avant la réforme du droit des obligations.

On peut se demander si la solution serait identique pour les contrats conclus après l'entrée en vigueur de cette réforme qui prévoit un mécanisme de confirmation de la nullité.

Antoine SILLARD

Estelle MERCIER