



CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE ET CALCUL DES PENALITES DE RETARD

publié le 12/07/2013, vu 7585 fois, Auteur : [Maître Stéphanie Abidos](#)

La Cour de cassation rappelle quel terme est utilisé pour le calcul des pénalités de retard dans le cadre de la construction d'une maison individuelle.

Par un arrêt rendu le 4 avril 2013, la Cour de cassation vient encore une fois rappeler que le terme utilisé pour le calcul des pénalités de retard dans le cadre de la construction d'une maison individuelle est la livraison de l'ouvrage et non sa réception.

Ces pénalités sont prévues par le Code de la construction et de l'habitation qui impose, à peine de nullité, que le contrat de construction de maison individuelle, qu'il soit avec fourniture de plan (article L231-2 i)) ou sans fourniture de plan (article L232-1 d)), comporte des mentions relatives au délai d'exécution des travaux et aux pénalités prévues en cas de retard de livraison.

Les pénalités de retard peuvent être réclamées aussi bien au constructeur qu'au garant de la livraison.

En l'espèce les maîtres de l'ouvrage, après avoir réceptionné le bien avec des réserves, avaient été assignés par le constructeur pour défaut de paiement du prix. Ils avaient alors formulé une demande reconventionnelle réclamant au constructeur une indemnité en raison des retards lors de la réalisation de l'ouvrage.

Ils reprochent à la cour d'appel d'avoir calculé les pénalités de retard en se basant sur la date de livraison et non sur la date d'achèvement des travaux. Ils avancent l'argument suivant : l'action étant dirigée contre le constructeur et non contre le garant de la livraison, le terme utilisé pour le calcul des pénalités de retard est la date d'achèvement des travaux correspondant à la levée des réserves formulées lors de la réception.

Visiblement cet argument n'a pas porté. La Cour de cassation rejette le pourvoi.

Elle rappelle encore une fois que le terme utilisé pour le calcul des pénalités de retard est la date de livraison celle-ci correspondant en l'occurrence à la date de la remise des clefs (peu importe que l'action soit dirigée contre le constructeur ou contre le garant de la livraison). On notera que la Cour de cassation prend soin de préciser qu'à cette date l'ouvrage était habitable, et ce, en dépit des réserves formulées.

Cass civ III, 4 avril 2013, pourvoi n°12-123318