

CCMI : le maître d'ouvrage ne peut pas avoir le beurre (les pénalités de retard) et l'argent du beurre (l'indemnisation des pertes de loyer et du préjudice de jouissance)

[Cass. Civ. 3^{ème}, 28 septembre 2023, n°22-18.237]

La Cour de cassation vient de rendre un arrêt particulièrement important pour les constructeurs de maisons individuelles.

Lorsque la maison est livrée hors délai, le constructeur doit payer une indemnité forfaitaire d'un montant de 1/3000^{ème} du prix convenu par jour de retard.

Faisant feu de tout bois, les maîtres d'ouvrage n'hésitent pas à demander en justice, non seulement le paiement de cette pénalité, mais également l'indemnisation de divers préjudices tels que le coût de la location du logement durant le retard, les pertes de loyers ou encore le préjudice de jouissance...parfois avec un certain succès.

Il se fondaient sur une jurisprudence évasive considérant que le paiement des pénalités de retard n'est pas exclusif de l'allocation des dommages et intérêts lorsque ces derniers viennent réparer un « *préjudice distinct de celui indemnisé au titre de ces pénalités* ».

Nous nous sommes toujours battus contre de telles décisions, tant devant les tribunaux qu'en publiant des articles sur le sujet dans les revues juridiques (not, G. Casu, *L'identification délicate des préjudices indemnisés au titre des pénalités de retard*, Revue du droit immobilier, Dalloz, 2022, p. 339).

La Cour de cassation vient récompenser ces efforts dans un arrêt du 28 septembre 2023 !

Une Cour d'appel avait accordé au maître d'ouvrage des pénalités de retard et, en plus, l'avait indemnisé de son préjudice de perte de loyers et de son préjudice de jouissance.

La Cour d'appel casse cet arrêt.

En effet, « *en statuant ainsi alors que le préjudice de perte de loyers et le préjudice de jouissance ont été indemnisés pour une période qui coïncidait avec celle du retard du chantier, la Cour d'appel, qui a réparé deux fois le même préjudice, a violé les textes susvisés* ».

Apprécions !

Gatien CASU, Avocat Associé, Pôle Privé

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.