

Construction modulaire : contrat de vente ou contrat d'entreprise ?

[Cass.civ.3^{ème}, 19 octobre 2023, n°22-14.174]

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 19 octobre 2023 dernier intéressera nécessairement les promoteurs qui se sont lancés (ou envisagent de se lancer) dans la construction modulaire.

Il faut dire que la jurisprudence est loin d'être foisonnante au point que la qualification juridique des contrats interroge encore souvent.

Dans l'affaire en question, une entreprise avait commandé à la société Algeco la fourniture et la pose de bureaux par modules assemblés. L'entreprise se plaignait de différences entre l'ouvrage « construit » et celui qui lui avait été promis. La société Algeco sollicitait de son côté le paiement des dernières factures en souffrance.

La société Algéco est finalement condamnée en appel à payer près de 74 000 euros au titre des travaux de mise en conformité, sur le fondement de l'article 1604 du Code civil (défaut de délivrance conforme).

Pour contester cette condamnation, la société remettait en cause la qualification même du contrat, retenue par les juges du fond. L'article 1604 du Code civil est applicable au contrat de vente. Or, le contrat passé n'était pas un contrat de vente, mais un contrat de louage d'ouvrage. L'article 1604 était inapplicable, au profit des dispositions des articles 1792 et s. du Code civil et, s'agissant de la retenue de garantie, de la loi du 16 juillet 1971.

Le pourvoi est finalement rejeté.

La Cour de cassation considère que la qualification de « vente » retenue par la Cour d'appel était exacte.

Pour quelles raisons ?

La Cour ne l'explique pas véritablement.

Certes, le contrat était intitulé « proposition de vente », mais chacun sait que le juge n'est pas tenu par la qualification juridique retenue par les parties.

La Cour a plus vraisemblablement considéré que la part de travail d'assemblage des modules était résiduelle par rapport au moyens mis en œuvre pour leur construction.

Le cabinet Léga-Cité travaille d'ores et déjà sur ces problématiques juridiques qui, à n'en pas douter, seront le quotidien de demain.

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.