

Sans titre

CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Date de livraison - Pénalités forfaitaires de retard - Octroi de dommages-intérêts supplémentaires - Conditions - Détermination.

Les pénalités prévues au point i de l'article L. 231-2 et à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation sont destinées à sanctionner le non-respect par le constructeur de la date de livraison prévue au contrat, le maître d'ouvrage ne pouvant obtenir des dommages-intérêts supplémentaires qu'à condition de justifier avoir subi un préjudice distinct qui ne serait pas réparé forfaitairement par l'application de la clause contractuelle.

Ainsi, le dommage résultant du paiement par le maître de l'ouvrage d'un loyer pour une durée plus longue que celle initialement prévue, d'intérêts intercalaires dans les mêmes circonstances et de la perte d'une prime versée par la caisse d'allocations familiales, conséquences du retard du constructeur, est entièrement réparé par la somme forfaitaire prévue au contrat et ne peut donner lieu à l'allocation de dommages-intérêts supplémentaires.

CA Reims (ch. civile, section 1), 9 juin 2008 - RG n° 07/01614

M. Maunand, Pt. - Mmes Souciet et Hussenet, conseillères.

Sur la possibilité de cumuler les pénalités prévues à l'article R. 231-14 du code de la construction et de l'habitation et des dommages-intérêts, à rapprocher :

3e Civ., 28 mars 2007, Bull. 2007, III, n° 44 (rejet)