

Restitution du dépôt de garantie et refus de signer la vente

dimanche 13 mai 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 13 mai 2012).

En application de l'article R. 261-31, a), du code de la construction et de l'habitation, les modifications apportées à un ouvrage alors qu'elles n'étaient pas permises par la notice descriptive sommaire doivent entraîner la restitution du dépôt de garantie, le contrat de vente n'étant pas conclu, du fait du vendeur, dans le délai prévu au contrat préliminaire.

En l'espèce, par acte des 20 et 29 octobre 2007, les époux X...ont réservé un lot dans un immeuble à construire par la société Promobat. Ils ont versé un dépôt de garantie d'un montant de 5 480 euros.

Par la suite, les époux X...ayant demandé des précisions sur une différence concernant les menuiseries extérieures des pièces principales, prévues en aluminium selon les prévisions de la notice descriptive sommaire et en PVC selon la notice descriptive définitive, la société Pichet leur a précisé, pour le compte de la société Promobat, que seules les baies vitrées coulissantes des séjours seraient en aluminium, les portes fenêtres devant être en PVC.

Par courrier du 22 septembre 2008, la société Promobat a annulé la réservation en invoquant le refus des époux X...de signer l'acte de vente sans motif légitime.

Les époux X...ont assigné la société Promobat en restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leurs préjudices.

Les juges du fond ont fait droit à la demande des réservataires sur le fondement de l'article R. 261-31, a), du code de la construction et de l'habitation (c'est-à-dire en visant l'hypothèse dans laquelle "le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire").

Le vendeur a alors formé un pourvoi en cassation, arguant du fait que les prescriptions impératives de l'article R. 261-31 du code de la construction et de l'habitation, qui énoncent cinq situations de restitution du dépôt de garantie, ne font de la modification de matériaux une cause de restitution qu'en présence d'une diminution de la valeur du bien supérieure à 10 % [art. R. 261-31, e), CCH].

Ce dernier critère n'étant pas caractérisé en l'espèce, le moyen concluait à l'imputabilité de la non-réalisation de la vente aux réservataires.

La Cour de cassation reprend le raisonnement de la cour d'appel, rejetant par là les arguments du vendeur.

Le contrat préliminaire de réservation est un contrat synallagmatique sui generis ; il n'est pas une promesse de vente [art. 261-15, al. 1, CCH "(...) le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble"]. En revanche, la présente décision lui reconnaît néanmoins ses effets : la modification de la notice descriptive entraîne droit à restitution du dépôt de garantie. Par ailleurs en l'espèce, la résiliation du contrat préliminaire par le réservant induit dans son prolongement l'impossibilité de conclure l'acte définitif de vente dans le délai contractuellement imparti.

[Cour de Cassation, 3ème chambre Civile, 12 avril 2012 n° 11-11764](#)