

A LA UNE

DIU203s4 Contrat de construction : qualification juridique de la clause autorisant le maître d'ouvrage à dénoncer le contrat moyennant le paiement d'une indemnité forfaitaire

• Cass. 3^e civ., 8 janv. 2026, n° 24-12.082, FS-B (cassation partielle)

La clause d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) autorisant le maître d'ouvrage à dénoncer celui-ci, moyennant le paiement d'une indemnité forfaitaire, constitue, non pas une clause pénale, mais une clause de dédit non susceptible de modération, dès lors qu'elle ne sanctionne pas une inexécution imputable au maître de l'ouvrage.

En l'espèce, en juin 2018, des maîtres d'ouvrage ont conclu avec un constructeur un contrat de construction de maison individuelle pour un prix de 137 810 €. Trois mois plus tard, avant le démarrage du chantier, les maîtres de l'ouvrage ont informé le constructeur qu'ils renonçaient à leur projet de construction. Le constructeur les a assignés en paiement de l'indemnité forfaitaire de 10 % prévue par le contrat en dédommagement des frais qu'il avait engagés et du bénéfice qu'il aurait pu retirer de la réalisation complète de la construction.

Les juges du fond ont qualifié la clause litigieuse de clause pénale et, usant de la faculté prévue par les dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, ont réduit celle-ci à hauteur de la somme de 6980 €. Le constructeur a alors formé un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation casse et annule partiellement l'arrêt de la cour d'appel. Elle commence par rappeler qu'aux termes de l'article 1794 du Code civil : « Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le marché à forfait, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux, et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise ».

Elle ajoute qu'il résulte de l'article 1231-5 du Code civil que la clause pénale « a pour objet de faire assurer par l'une des parties l'exécution de l'obligation ». Autrement dit, elle sanctionne l'inexécution imputable au débiteur de l'obligation. Elle doit donc être distinguée de la clause de dédit qui, elle, permet à l'une des parties « de se soustraire à cette exécution, moyennant le paiement d'une indemnité forfaitaire ». En effet, l'insertion d'une clause de dédit dans le contrat offre la faculté à l'un des contractants de se délier de son obligation sous les conditions conventionnellement prévues (Gérard Cornu (dir.), *Vocabulaire juridique*, 15^e éd., 2024, PUF).

La Cour de cassation rappelle, enfin, qu'à la différence d'une pénalité, l'indemnité de dédit ne peut jamais être modérée par le juge.

En l'espèce, les maîtres de l'ouvrage ont informé le constructeur qu'ils renonçaient à leur projet de construction. Ils ont usé de leur faculté de dédit. La clause litigieuse s'analyse donc comme une clause de dédit et ne peut être réduite par le juge.

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle ainsi, à l'occasion d'un contrat de construction de maison individuelle, la distinction essentielle entre clause pénale et clause de dédit.

Amandine Biencourt, doctorante en droit des assurances au LDIN2P, chargée d'enseignement à Aix-Marseille Université

SOMMAIRE

► BAUX

- Dépôt de garantie : le montant de l'indemnité d'occupation peut être imputé sur la créance de restitution de dépôt de garantie **2**

► COPROPRIÉTÉ

- Conséquences de l'usage illicite d'une partie commune à jouissance privative **2**
- Précisions sur la procédure de recouvrement accélérée au fond **3**

► EXPROPRIATION

- Expropriation : contrôle de la délégation préfectorale, un office circonscrit du juge **3**
- Précision sur les modalités de détermination du montant de l'indemnité d'expropriation **4**

► FISCALITÉ

- Absence d'exonération des dons familiaux pour les constructions individuelles hors VEFA **4**

► RURAL

- Modes d'acquisition d'un bien rural par le preneur en place et applicabilité du droit de préemption de la SAFER **5**
- Opposabilité du bail rural consenti par un seul indivisaire à l'indivisaire qui l'acquiert **5**

► SERVITUDES

- Nécessité d'actes matériels de passage pour caractériser l'usage d'une servitude **6**

► URBANISME

- Exception au principe de naissance d'autorisation tacite en matière environnementale **6**
- Les OAP ne suffisent pas à justifier un refus de permis fondé sur l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme **7**
- PLU et règles alternatives : l'exigence d'un encadrement suffisant des exceptions **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université