

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 15 octobre 2015**

**N° de pourvoi: 14-23.612**

ECLI:FR:CCASS:2015:C301101

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 5 juin 2014), que Mme X... et la société Trecobat ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans ; que Mme X... ayant constaté que l'ossature bois de la construction ne reposait pas sur la dalle de béton, la réception initialement prévue au 17 juin 2008 a été reportée ; que la société Trecobat a, après expertise, assigné Mme X... pour faire prononcer la réception judiciaire de l'ouvrage, lui décerner acte de son offre de réaliser les travaux décrits par l'expert dans les deux mois et condamner le maître de l'ouvrage au paiement du solde des travaux ; que Mme X... a demandé l'annulation du contrat et subsidiairement sa résolution ;

Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième, troisième et cinquième branches :

Attendu que la société Trecobat fait grief à l'arrêt de prononcer l'annulation du contrat, alors, selon le moyen :

1°/ que l'absence de mention dans la notice descriptive de certains travaux, ou l'insuffisante précision sur la nature et le chiffrage de travaux laissés à la charge du maître de l'ouvrage, constitue un manquement du constructeur à son obligation d'information, qui n'est susceptible d'entraîner la nullité du contrat qu'à la condition qu'il soit établi que mieux informé, le maître de l'ouvrage n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la notice descriptive établie par la société Trecobat, eu égard à l'absence ou l'ambiguïté de certaines mentions, ne permettait pas de déterminer avec certitude et précision les travaux exclus du prix convenu, à la charge de Mme X... ; qu'elle a

également considéré que la notice descriptive ne portait pas mention des raccordements aux réseaux de distributions assurées par les services publics et par suite de la partie devant en assurer le financement, et a déduit de l'ensemble de ces éléments que le contrat de construction de maison individuelle ne répondait pas aux exigences de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et devait en conséquence être annulé ; qu'en statuant de la sorte, sans constater, ce que contestait la société Trecobat, que le consentement de Mme X... avait pu être vicié par les mentions supposément erronées ou incomplètes de la notice descriptive, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1108 du code civil ;

2°/ que l'absence de mention dans le contrat de construction de maison individuelle des travaux d'équipement indispensables à l'implantation ou utilisation de l'immeuble constitue un manquement du constructeur à son obligation d'information, qui n'est susceptible d'entraîner

la nullité du contrat qu'à la condition qu'il soit établi que mieux informé, le maître de l'ouvrage n'aurait pas contracté ; que la cour d'appel, par motifs

propres et adoptés, a relevé que les plans produits aux débats ne mentionnaient pas les points lumineux ni les prises électriques, éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble ; qu'en prononçant la nullité du

contrat de construction de maison individuelle liant la société Trecobat à Mme X... en conséquence de cette irrégularité, sans constater, ce que contestait la société Trecobat qui soulignait que l'intégralité des travaux avaient été effectués, que le consentement de Mme X... avait pu être vicié par l'absence de mention des points lumineux et de l'emplacement des prises électriques sur les plans des travaux, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1108 du code civil ;

3°/ que la non-conformité du contrat de construction de maison individuelle aux dispositions des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation n'entraîne la nullité du contrat en son entier qu'à la condition qu'elle affecte de manière indivisible la validité de l'ensemble des clauses du contrat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que les plans produits aux débats ne mentionnaient pas les points lumineux ni l'emplacement des prises électriques, et que la notice descriptive établie par la société Trecobat, eu égard à l'absence ou l'ambiguïté de certaines mentions, ne permettait pas de déterminer avec certitude et précision les travaux exclus du prix convenu, laissés à la charge de Mme X... ; que pour juger qu'à raison de la non-conformité de certaines mentions des documents contractuels aux dispositions de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle « devait être annulé », la cour d'appel a considéré que cette sanction affectait la totalité de la convention et non les seules clauses irrégulières, dans la mesure où l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation ne réputait non écrites que certaines clauses limitativement énumérées ayant pour conséquence de créer un déséquilibre en défaveur du maître de l'ouvrage et présentant un caractère abusif ; qu'en statuant de la sorte, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les non-conformités de la convention au code de la construction et de l'habitation invoquées par Mme X... revêtaient un caractère de gravité suffisant pour justifier la nullité du contrat dans son ensemble et non seulement celle des

clauses irrégulières, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que la nullité sanctionnant le non respect des règles d'ordre public de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation relatives aux énonciations que doit comporter le contrat de construction de maison individuelle est une nullité relative édictée dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, et susceptible par conséquent d'être couverte, en particulier par l'exécution en connaissance de cause du contrat par le maître de l'ouvrage ; qu'en outre, les irrégularités purement formelles, tenant à l'absence de mention de certains travaux dans les documents contractuels, ne peuvent plus être invoquées par le maître de l'ouvrage après l'achèvement de l'immeuble ; qu'en l'espèce, la société Trecobat, qui rappelait que la nullité du contrat de construction de maison individuelle n'était pas encourue en cas de ratification par le maître de l'ouvrage, faisait valoir que les travaux avaient été intégralement exécutés par ses soins, que Mme X... avait payé la quasi-totalité du prix et ne s'était jamais prévalu de l'absence ou du caractère ambigu de certaines mentions des documents contractuels qu'elle avait soulevé tardivement et dans le seul but de faire échec à la demande de paiement du solde du marché ; qu'en jugeant néanmoins que le contrat de construction était nul à raison de sa non-conformité formelle à certaines des dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation, sans rechercher si Mme X..., qui n'avait soulevé la nullité du contrat que pour s'opposer à la réception de l'ouvrage qui était achevé, et après avoir payé la quasi-totalité du marché, n'avait pas renoncé à invoquer la nullité du contrat dont elle se prévalait de mauvaise foi pour refuser le paiement du solde des travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le plan annexé au contrat ne comportait aucun positionnement des points lumineux et des prises électriques, travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, que le contrat mentionnait un coût de travaux comportant un prix convenu et des travaux à la charge du maître de l'ouvrage pour un montant de 3 605 euros, que la notice descriptive mentionnait au titre des prestations supportées par le maître de l'ouvrage des prestations accompagnées de leur coût dont la somme excédait le montant de 3 605 euros, que le prix des câbles électriques et du conduit de fumée à double paroi était annoncé au mètre linéaire, sans mention de la longueur concernée de sorte que le coût total n'était pas déterminable, que la notice énonçait de façon incohérente que la terrasse bois était comprise dans le prix convenu, tout en la chiffrant à 5 188 euros au titre des ouvrages non compris et qu'en contravention avec les exigences de l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, la notice ne portait pas mention des raccordements aux distributions assurées par les services publics (eau-électricité) et de la partie devant en assurer le financement, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que le contrat conclu ne répondait pas aux dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et devait être annulé en sa totalité et non en ses seules clauses irrégulières, l'article L. 231-3 ne réputant non écrites que les clauses limitativement énumérées ayant pour conséquence de créer un déséquilibre en défaveur du maître de l'ouvrage et présentant un caractère abusif, a, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa quatrième branche :

Vu les articles L. 230-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour condamner la société Trecobat à démolir, sous astreinte, l'ouvrage à ses frais et à payer à Mme X... la somme de 127 048,13 euros et pour rejeter les demandes en paiement et en compensation de la société Trecobat, l'arrêt retient que l'annulation du contrat impose de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient avant sa conclusion ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la démolition de l'ouvrage, à laquelle s'opposait la société Trecobat, constituait une sanction proportionnée à la gravité des désordres et des non-conformités qui l'affectaient, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Trecobat à démolir l'ouvrage à ses frais dans un délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt, dit que passé ce délai la société Trecobat serait condamnée au paiement d'une astreinte de 100 euros par jour de retard pendant un délai de deux mois à l'issue duquel il serait à nouveau statué, condamne la société Trecobat à payer à Mme X... la somme de 127 048,13 euros et déboute la société Trecobat de sa demande en paiement par Mme X... de la valeur de la maison et de compensation avec la somme restituée à Mme X..., l'arrêt rendu le 5 juin 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, avocat aux Conseils, pour la société Trecobat

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé l'annulation du contrat de construction de maison individuelle du 28 février 2007 liant la société TRECOBAT et Madame X..., d'AVOIR condamné la société TRECOBAT à démolir l'ouvrage à ses frais dans un délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt, d'AVOIR dit que passé ce délai la société TRECOBAT serait condamnée au paiement d'une astreinte de 100 € par jour de retard pendant un délai de deux mois à l'issue duquel il serait à nouveau statué, d'AVOIR condamné la société TRECOBAT à payer à Madame X... la somme de 127.048,13 €, majorée des intérêts au taux légal à compter de la date du jugement et capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil, et débouté la société TRECOBAT de sa demande en paiement par Madame X... de la valeur de la maison (101.507,25 €) et de compensation avec la somme restituée à Madame X..., enfin d'AVOIR condamné la société TRECOBAT à verser à Madame X... une indemnité de 5.000 € au titre des frais irrépétibles de première instance et d'appel, et aux dépens de première instance et d'appel,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la nullité du contrat : Par application de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé, doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L 231-2 du même code. Cet article énonce l'ensemble des mentions que doit contenir le contrat et qui peuvent se référer à des clauses types approuvées par décret. Il n'est pas discutable que ces mentions, qu'elles figurent dans le contrat lui-même, sur le plan prévu par l'article R 231-3 ou dans la notice descriptive visée à l'article R 231-4, doivent être claires et précises, sauf à priver le maître de l'ouvrage de la protection édictée par cette législation dont le caractère d'ordre public est énoncé par l'article L 230-1 du même code. L'article L 231-2 c) du code de la construction et de l'habitation, impose d'énoncer dans le contrat la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, ces travaux devant selon l'article R 231-3 du même code être portés sur le plan joint au contrat. Or, comme l'a justement relevé le premier juge, le plan annexé au contrat, ne comporte aucun positionnement des points lumineux et des prises électriques, travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble. A cet égard, la société TRECOBAT ne peut invoquer une confusion entretenue par Madame X... entre les plans de permis de construire et les plans d'exécution. L'examen de ces différents plans versés aux débats par l'appelante ne révèle en effet aucune différence quant aux informations figurées relativement à ces équipements, qui sont également absents des plans d'exécution du 11 juillet 2007, égal à la somme du prix convenu et s'il y a lieu du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, qui doivent être décrits et chiffrés par le constructeur, au moyen de la notice descriptive prévue par l'article R 231-4. Le contrat mentionne un coût de travaux de 131.165 €, comportant un prix convenu de 127.560 € et des travaux à la charge du maître de l'ouvrage pour un montant de 3.605 €. Or, la notice descriptive produite aux débats, seul document qui permet de différencier pour la construction à réaliser, les prestations incluses dans le prix à la charge du constructeur de celles qui ne le sont pas et seront supportées par le maître de l'ouvrage, mentionne au titre des seconds travaux, des prestations accompagnées de leur coût dont la somme excède le montant de 3.605 €, (garde-corps en bois exotique 3855€, sol en gré émaillé, 2.182 €, revêtement thermoplastique, 762 €), outre certaines présentant un caractère de plus-value dont le choix par le maître d'ouvrage n'est pas indiqué. De plus comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le prix des câbles électriques et du conduit de fumée à

double paroi est annoncé au mètre linéaire, sans mention de la longueur concernée de sorte que le coût total n'est pas déterminable. Enfin, la notice énonce de façon incohérente (page 5) que la terrasse bois en sapin du nord est comprise dans le prix convenu, tout en la chiffrant à 5188 € au titre des ouvrages non compris. Il s'en déduit que cette notice ne permet pas de déterminer avec certitude et précision, les travaux exclus du prix convenu, à la charge de Madame X.... Par ailleurs, en contravention avec les exigences de l'article R 231-4 du code de la construction et de l'habitation, la notice ne porte pas mention des raccordements aux distributions assurées par les services publics (eau-électricité) et par suite de la partie devant en assurer le financement, se contentant d'indiquer la réalisation de tranchées destinées au passage des gaines pour la mise en place de ces branchements, comprises dans le prix. Au vu de l'ensemble de ces éléments, le contrat conclu entre les parties le 28 février 2007 ne répond pas aux exigences de l'article L.231-2 sus-visé, disposition d'ordre public et dès lors doit être annulé, sanction qui de ce fait affecte la totalité de la convention et non les seules clauses irrégulières. L'article L 231-3 ne répute en effet non écrites que les clauses limitativement énumérées ayant pour conséquence de créer un déséquilibre en défaveur du maître de l'ouvrage et présentant un caractère abusif. Le jugement doit être confirmé sur ce point. Sur les conséquences de l'annulation du contrat : Les demandes de voir prononcer de la réception judiciaire et ordonner le paiement du solde par Madame X..., deviennent sans objet. L'annulation du contrat impose de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient avant sa conclusion. La société TRECOBAT sera donc condamnée à restituer à Madame X..., la somme de 127.048,13 €, qu'elle ne discute pas avoir perçue, majorée des intérêts au taux légal à compter du jugement faute pour celle-ci de justifier de la date de sa demande reconventionnelle sur ce point devant le premier juge. Les intérêts seront capitalisés conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil. Dès lors que la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles de droit public protectrices du maître de l'ouvrage, lui ouvre droit de solliciter la remise en état des lieux et donc la démolition, sans que le constructeur puisse opposer utilement la réalisation de l'ouvrage ; que cette démolition interdit au constructeur de demander une indemnisation au titre du coût des travaux qu'il a réalisés, l'apurement des comptes entre les parties ne se justifie pas. Le jugement sera réformé de ce chef et la société TRECOBAT condamnée à démolir la maison, dans un délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt, sous astreinte passé ce délai de 100 € par jour de retard pendant un délai de deux mois, à l'issue duquel il sera à nouveau fait droit. Ne pouvant solliciter de l'intimée la valeur de la maison estimée à 101.507,25 €, la société TRECOBAT sera déboutée de sa demande tendant à voir compenser cette somme avec celle restituée à Madame X... (127.048,13 €). Madame X... sollicite l'indemnisation du coût de branchements, abonnements et assurances souscrits lors de la construction de la maison, de la perte d'un crédit d'impôt lié à l'installation d'une pompe à chaleur, ainsi que le préjudice de jouissance compensé contractuellement par une indemnité journalière de 1/3000 du prix de vente (44,70 € jusqu'à exécution de l'arrêt). Cependant, compte tenu de l'anéantissement rétroactif de la convention, Madame X... ne peut invoquer des préjudices qui trouvent leur origine dans des dispositions du contrat annulé. Elle ne peut non plus fonder sa demande sur les dispositions de l'article 1184 du code civil, qui se rapportent à la résolution du contrat. Elle sera en conséquence déboutée de ses demandes de ce chef. Elle sollicite également l'indemnisation de frais de conseils techniques, frais qui s'agissant de l'assistance aux opérations d'expertise de Monsieur LE ROY (179,40 €) doivent être pris en compte au titre des frais irrépétibles. S'agissant de l'expertise demandée unilatéralement à Monsieur Y... alors qu'elle avait eu la possibilité lors de l'expertise judiciaire de discuter l'analyse proposée, son montant qui n'est d'ailleurs justifié par aucune facture, doit demeurer à sa charge. L'équité commande que Madame X... ne supporte pas les frais irrépétibles qu'elle a dû engager tant devant le premier juge, que

devant la cour du fait du recours de la société TRECOBAT, cette dernière sera condamnée à lui verser une somme de 5.000 €, par application de l'article 700 du code de procédure civile. Succombant en ses demandes, la société TRECOBAT sera condamnée aux dépens de première instance et d'appel qui comprendront le coût des procédures de référé ainsi que celui des deux expertises judiciaires et seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile »

ET AUX MOTIFS SUPPOSEMENT ADOPTES QUE « l'article L 230-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose : « Les règles prévues au présent titre sont d'ordre public », de sorte que tout contrat de construction de maison individuelle ne respectant pas les dispositions des articles L 231-1 et suivants est frappé de nullité (Civ. 3e 7 décembre 2005). S'il est vrai qu'est réputée non écrite une clause qui contrevient aux dispositions impératives de la loi, ainsi que le prévoit d'ailleurs l'article L 231-3 du code précité, cependant, par hypothèse, cette sanction ne peut pas s'appliquer à une clause ou une mention manquante : la sanction de la nullité d'une clause s'applique à une clause « contrevenante » et la sanction de la nullité du contrat s'applique à la clause manquante. En application de l'article L 231-2 c) du Code de la construction et de l'habitation, le contrat doit comporter tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, ceci étant repris par l'article R 231-3 du code précité précisant que les renseignements en cause doivent figurer au plan joint au contrat. En l'espèce, les plans produits aux débats, qu'il s'agisse de celui d'exécution ou de celui relatif au permis de construire, ne mentionnent pas les points lumineux ni les prises électriques, éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble. Par ailleurs, en application de l'article L 231-2 d) du même code, le contrat doit comporter le coût du bâtiment en tenant compte de celui des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur. En l'espèce, le devis descriptif signé par Mademoiselle X... comporte au titre des travaux non compris dans le prix convenu un câble électrique et un conduit de fumée dont le coût est évalué simplement par référence au prix du mètre linéaire sans indication de la longueur concernée, de sorte que le coût total de ces prestations n'est pas déterminable. Ce devis comporte également comme non comprises dans le prix convenu les plinthes en pourtour du séjour, du salon, de la cuisine, du cellier, du hall et du dégagement : le coût de ces prestations n'est pas chiffré. S'il ressort de ce devis que le sol des pièces en cause devait être constitué d'une chape lissée au mortier de ciment, sans pose de carrelage dont l'éventuelle fourniture incombait au maître de l'ouvrage, ce qui est d'ailleurs décrit et chiffré, il était alors nécessaire de chiffrer également le coût de la pose des plinthes. En outre, en application de l'article R 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, la notice descriptive doit mentionner les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage. Il en résulte que les prestations de raccordement entre le domaine public et la construction, qui sont effectivement à la charge du maître de l'ouvrage, ainsi que le relève la société TRECOBAT dans son dire à l'expert du 11 décembre 2008, doivent être décrits et chiffrés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Compte tenu de l'ensemble des éléments impératifs manquant au contrat du 28 février 2007 et à sa notice descriptive, la nullité du contrat sera prononcée »

1°) ALORS QUE l'absence de mention dans la notice descriptive de certains travaux, ou l'insuffisante précision sur la nature et le chiffrage de travaux laissés à la charge du maître

de l'ouvrage, constitue un manquement du constructeur à son obligation d'information, qui n'est susceptible d'entraîner la nullité du contrat qu'à la condition qu'il soit établi que mieux informé, le maître de l'ouvrage n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a relevé que la notice descriptive établie par la société TRECOBAT, eu égard à l'absence ou l'ambiguïté de certaines mentions, ne permettait pas de déterminer avec certitude et précision les travaux exclus du prix convenu, à la charge de Madame X... ; qu'elle a également considéré que la notice descriptive ne portait pas mention des raccordements aux réseaux de distributions assurées par les services publics et par suite de la partie devant en assurer le financement, et a déduit de l'ensemble de ces éléments que le contrat de construction de maison individuelle ne répondait pas aux exigences de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et devait en conséquence être annulé ; qu'en statuant de la sorte, sans constater, ce que contestait la société TRECOBAT (ses conclusions d'appel, not. p. 16-17), que le consentement de Madame X... avait pu être vicié par les mentions supposément erronées ou incomplètes de la notice descriptive, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1108 du code civil ;

2°) ALORS EN OUTRE QUE l'absence de mention dans le contrat de construction de maison individuelle des travaux d'équipement indispensables à l'implantation ou utilisation de l'immeuble constitue un manquement du constructeur à son obligation d'information, qui n'est susceptible d'entraîner la nullité du contrat qu'à la condition qu'il soit établi que mieux informé, le maître de l'ouvrage n'aurait pas contracté ; que la Cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé que les plans produits aux débats ne mentionnaient pas les points lumineux ni les prises électriques, éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble ; qu'en prononçant la nullité du contrat de construction de maison individuelle liant la société TRECOBAT à Madame X... en conséquence de cette irrégularité, sans constater, ce que contestait l'exposante (ses conclusions d'appel, not. p. 16-17) qui soulignait que l'intégralité des travaux avaient été effectués, que le consentement de Madame X... avait pu être vicié par l'absence de mention des points lumineux et de l'emplacement des prises électriques sur les plans des travaux, la Cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1108 du code civil ;

3°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE la non-conformité du contrat de construction de maison individuelle aux dispositions des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation n'entraîne la nullité du contrat en son entier qu'à la condition qu'elle affecte de manière indivisible la validité de l'ensemble des clauses du contrat ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a relevé que les plans produits aux débats ne mentionnaient pas les points lumineux ni l'emplacement des prises électriques, et que la notice descriptive établie par la société TRECOBAT, eu égard à l'absence ou l'ambiguïté de certaines mentions, ne permettait pas de déterminer avec certitude et précision les travaux exclus du prix convenu, laissés à la charge de Madame X... ; que pour juger qu'à raison de la non-conformité de certaines mentions des documents contractuels aux dispositions de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle « devait être annulé », la Cour d'appel a considéré que cette sanction affectait la totalité de la convention et non les seules clauses irrégulières, dans la mesure où l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation ne réputait non écrites que certaines clauses limitativement énumérées ayant pour conséquence de créer un déséquilibre en défaveur du maître de l'ouvrage et présentant un caractère abusif ; qu'en statuant de la sorte, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les

non-conformités de la convention au code de la construction et de l'habitation invoquées par Madame X... revêtaient un caractère de gravité suffisant pour justifier la nullité du contrat dans son ensemble et non seulement celle des clauses irrégulières, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

4°) ALORS QU' en cas de nullité du contrat de construction d'une maison individuelle, la démolition de l'ouvrage ne peut être ordonnée que si elle est demandée par le maître de l'ouvrage et qu'elle s'impose au regard de la qualité de la construction ; que la société TRECOBAT faisait valoir que les travaux avaient été achevés et que ne subsistaient que quelques désordres mineurs qu'elle s'était engagée à réparer et qui ne faisaient pas obstacle à la réception de l'ouvrage ; qu'en jugeant que la nullité du contrat de construction de maison individuelle liant la société TRECOBAT à Madame X... entraînait la remise en état des lieux, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la démolition de l'ouvrage s'imposait au regard de la gravité des désordres qui l'affectaient, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1108 du code civil, L. 230-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

5°) ALORS SUBSIDIAREMENT QUE la nullité sanctionnant le non respect des règles d'ordre public de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation relatives aux énonciations que doit comporter le contrat de construction de maison individuelle est une nullité relative édictée dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, et susceptible par conséquent d'être couverte, en particulier par l'exécution en connaissance de cause du contrat par le maître de l'ouvrage ; qu'en outre, les irrégularités purement formelles, tenant à l'absence de mention de certains travaux dans les documents contractuels, ne peuvent plus être invoquées par le maître de l'ouvrage après l'achèvement de l'immeuble ; qu'en l'espèce, la société TRECOBAT, qui rappelait que la nullité du contrat de construction de maison individuelle n'était pas encourue en cas de ratification par le maître de l'ouvrage (ses conclusions d'appel, p. 19), faisait valoir que les travaux avaient été intégralement exécutés par ses soins (p. 3 ; p. 5 ; p. 18), que Madame X... avait payé la quasi-totalité du prix et ne s'était jamais prévalu de l'absence ou du caractère ambigu de certaines mentions des documents contractuels (p. 13 ; p. 18-20) qu'elle avait soulevé tardivement et dans le seul but de faire échec à la demande de paiement du solde du marché ; qu'en jugeant néanmoins que le contrat de construction était nul à raison de sa non-conformité formelle à certaines des dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation, sans rechercher si Madame X..., qui n'avait soulevé la nullité du contrat que pour s'opposer à la réception de l'ouvrage qui était achevé, et après avoir payé la quasi-totalité du marché, n'avait pas renoncé à invoquer la nullité du contrat dont elle se prévalait de mauvaise foi pour refuser le paiement du solde des travaux, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes , du 5 juin 2014

