

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 21 novembre 2019**

**N° de pourvoi: 14-12.299**

ECLI:FR:CCASS:2019:C300984

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin, président**

SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, 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 (Montpellier, 21 novembre 2013), que M. et Mme O... ont conclu avec la société Les Castors Audois un contrat de construction de maison individuelle ; qu'il avait été convenu que les maîtres d'ouvrage prendraient à leur charge des travaux ; qu'en raison d'un différend opposant les parties, M. et Mme O... ont refusé de payer la somme réclamée par le constructeur et de réceptionner l'ouvrage ; que la société Les Castors Audois a, après expertise, assigné M. et Mme O... en paiement et en fixation d'une réception judiciaire ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme O... font grief à l'arrêt de fixer la réception judiciaire sans réserve de l'ouvrage, alors selon le moyen, qu'il résulte du IV de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation que la réception de l'immeuble construit en application d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ne peut résulter que d'un écrit ; qu'en fixant néanmoins une date de réception judiciaire aux motifs que cette exigence ne serait posée que pour la fin de la garantie d'achèvement, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 1792-6 du code civil ;

Mais attendu que les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle, qui n'imposent pas une réception constatée par écrit, n'excluent pas la

possibilité d'une réception judiciaire ; qu'ayant relevé que M. et Mme O... n'avaient pas réceptionné amiablement l'ouvrage, aucun écrit n'ayant été formalisé, la cour d'appel a pu prononcer la réception ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme O... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en démolition-reconstruction, en paiement de sommes et d'expertise ;

Mais attendu qu'en rejetant la demande d'expertise, la cour d'appel, qui n'a fait qu'user de son pouvoir discrétionnaire, n'était pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme O... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes en annulation du contrat de construction de maison individuelle et en paiement de sommes et dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la notice descriptive comportait le montant des travaux restant à la charge du maître de l'ouvrage en les détaillant, ainsi que la mention manuscrite du maître d'ouvrage reprenant le total de ces travaux, la cour d'appel, devant laquelle M. et Mme O... ne fondaient pas leur demande de nullité du contrat sur l'absence de cette mention apposée de la main de chacun des deux époux, a pu rejeter leur demande en paiement au titre de ces travaux ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme O... font grief à l'arrêt de les condamner au paiement d'une

certaine somme ;

Mais attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le troisième moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme O... aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un novembre deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme O...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la réception sans réserve de l'ouvrage au 7 novembre 2008 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les appelants soutiennent au visa de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, que la réception judiciaire est impossible dans le cadre d'un contrat de construction avec fourniture de plans, dès lors que celle-ci doit être constatée par écrit ; que ce faisant, ils ajoutent au texte des dispositions qu'il ne contient pas, puisque ce dernier vise expressément la garantie d'achèvement, en précisant que la garantie cesse lorsque la réception a été constatée par écrit, et non que la réception doit être constatée par écrit ; qu'en l'espèce, les époux O... n'ayant pas permis la réception amiable, aucun écrit n'a pu être formalisé, le constructeur ayant à juste titre demandé l'application des dispositions de l'article 1792-6 du code civil, qui s'applique en l'espèce et qui dispose qu'à défaut de réception amiable, la réception peut être prononcée judiciairement ; que le moyen est donc infondé ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a fixé la réception au 7 novembre 2008, date retenue par l'expert, correspondant à la lettre recommandée avec accusé de réception demandant le paiement du solde et la réception, étant précisé que bien que les époux O... n'aient pas constitué avocat dans la procédure au fond, il reste qu'ils étaient assistés lors de l'expertise en référé par un conseil ; ET AUX

MOTIFS RÉPUTÉS ADOPTÉS QU'après avoir rejeté les griefs présentés par les maitres de l'ouvrage au sujet de différents désordres qu'ils imputaient au constructeur, l'expert désigné par le juge des référés précise que les prestations de l'EURL « Les Castors Audois » ont été arrêtés à la demande des premiers, à la mise hors d'eau de la construction, une fois la couverture posée ; qu'il propose que soit fixée au 7 novembre 2008 la date de réception des travaux ; qu'une fois le compte fait entre les parties, l'expert fixe à la somme de 14 206 € les sommes que restent devoir les défendeurs au constructeur ; qu'aucune objection n'étant apportée à ce rapport, il convient d'en tirer toutes les conclusions en faisant droit aux demandes formulées par l'EURL « Les Castors Audois », bien qu'il semble qu'une erreur non rectifiée par des conclusions ultérieures aboutissent de fait à une minoration de la demande au regard des conclusions de l'expert (12 206 au lieu de 14 206 Euros) ;

ALORS QU'il résulte du IV de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation que la réception de l'immeuble construit en application d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ne peut résulter que d'un écrit ; qu'en fixant néanmoins une date de réception judiciaire aux motifs que cette exigence ne serait posée que pour la fin de la garantie d'achèvement, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 1792-6 du code civil.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur H... O... et son épouse K..., née R... de leur demande de démolition-reconstruction ; de remboursement de la somme principale de 71 622,13 € TTC ; et, subsidiairement, de condamnation au paiement de la somme provisoire de 23 022,19 € et d'expertise pour le surplus ; et de les avoir déboutés de leur demande de condamnation au paiement de la somme de 5 000 € au titre du préjudice moral ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les appelants fondent cette demande sur le non-respect de la hauteur du vide sanitaire, soutenant que cette hauteur devait être de 40 cm, ce qu'il ne dit pas ; qu'il est en effet précisé dans la notice descriptive signée par les parties que « les murs de soubassements sont constitués en moyenne par 2 rangs d'agglomérés de ciment creux de 0,20 cm d'épaisseur hourdés au mortier (hauteur moyenne à 40 cm pour les pièces habitables » ; que sauf à enlever son sens au terme « moyenne », il ne saurait être considéré que la hauteur du vide sanitaire devait s'établir de façon constante à 40 cm ; qu'à l'évidence, cette hauteur ne pouvait qu'être une hauteur moyenne pour tenir compte de la pente du terrain, les parties reconnaissant l'existence de cette dernière, qui est importante, ce qui ressort très nettement des photographies annexées au rapport d'expertise ; qu'en outre, le constat dressé par Maître N... démontre que le vide sanitaire au nord comporte deux rangées de parpaings, soit 40 cm, à l'ouest (façade arrière) quatre rangées, soit 80 cm, au sud côté garage 4 rangées également ; que l'huissier relève qu'au pignon extérieur nord, la façade est découverte et note une rangée de parpaings, la photographie produite en annexe 3 de son constat étant toutefois peu explicite quant à la hauteur de la dalle de support et quant à l'existence d'une pièce habitable à cet endroit ; QUE, sur les autres désordres, les époux O... soulèvent la non-conformité des fondations, l'absence de conformité altimétrique du permis de construire, la mauvaise implantation des réseaux de la salle de bains, de la fenêtre des toilettes, l'absence de souche de

cheminée, l'absence de film parapluie sous toiture ; que l'expert M... n'a pas indiqué dans son rapport que les fondations étaient non conformes, et d'ailleurs, ce point n'avait pas été soulevé par Monsieur O..., qui ne l'explique pas dans ses écritures ; que s'agissant de l'altimétrie, ce reproche est infondé, puisque les parties avaient convenu aux termes de la notice descriptive de tenir compte de la pente, les époux O... ne soutenant pas d'ailleurs que le certificat de conformité leur aurait été refusé ; que les appelants ne produisent aucun élément précis quant au grief ayant trait à la mauvaise implantation du réseau salle de bains ; qu'en outre, l'expert mentionne dans son rapport que le maître de l'ouvrage a précisé le 13 septembre 2008, « après la mise hors d'eau, nous prenons le reste des travaux à notre charge », ce qui explique qu'un troisième avenant ait été établi par le constructeur pour la suppression des postes : menuiserie, plomberie-sanitaire, électricité, carrelage, raccordement extérieur et crépi, ce qui correspondait à la demande exprimée par les époux O..., qui ne sauraient faire grief au constructeur d'avoir pris en compte leur demande en chiffrant les moins-values, alors qu'il pouvait exiger l'exécution du contrat ; que s'agissant de la fenêtre des toilettes, l'appelant reste là encore au stade de l'affirmation, sans apporter la moindre précision sur la prétendue non-conformité ; quant à l'absence de souche de cheminée, l'expert répond sur ce point en indiquant que les plans ne la mentionnaient pas et qu'à sa connaissance, il n'existait aucune obligation réglementaire pour le constructeur de maison individuelle, étant rappelé, comme le fait Monsieur M... en page 5 de son rapport, que les travaux ont été arrêtés à la demande du maître de l'ouvrage à la mise hors d'eau de la construction, soit une fois la couverture posée ; que, pour l'ensemble de ces motifs, la demande de démolition-reconstruction apparaît particulièrement mal fondée et sera rejetée ; que sera également rejetée la demande d'expertise faite au subsidiaire de cette demande principale de démolition-reconstruction, le rapport M... et le constat d'huissier étant suffisamment explicites sur ce point, et ce d'autant que l'expertise M... a été menée au contradictoire de Monsieur O... assisté de son conseil et de l'expert mandaté par expert « protection juridique » ; ET AUX MOTIFS RÉPUTÉS ADOPTÉS QUE l'expert a rejeté les griefs présentés par les maîtres de l'ouvrage au sujet de différents désordres qu'ils imputaient au constructeur ;

1°) ALORS QU'ayant constaté que le contrat prévoyait une hauteur moyenne de vide sanitaire de 40 cm pour les pièces habitables et qu'il existait des hauteurs variables en fonction de la pente du terrain, en considérant que l'obligation contractuelle était satisfaite sans vérifier que le vide sanitaire respectait effectivement la hauteur moyenne contractuelle pour les pièces habitables, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS EN OUTRE QUE les arrêts qui ne sont pas motivés sont déclarés nuls, et que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'ayant jugé que les maîtres de l'ouvrage ne pouvaient se plaindre de malfaçons, dès lors qu'ils avaient demandé au constructeur d'arrêter ses interventions à la mise hors d'eau, soit une fois la couverture posée, sans répondre aux conclusions qui, précisément, faisaient valoir une absence de film plastique sous toiture pour en assurer l'étanchéité et la pose défectueuse des tuiles, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur H... O... et son épouse K...,

née R... de leur demande plus subsidiaire d'annulation du contrat de construction de maison individuelle ; de condamnation au paiement des sommes de 30 000 € au titre des travaux de démolition, de 40 000 € au titre des sommes versées, de 118 045,46 € au titre des travaux réalisés et payés, et de 36 000 € de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE les appelants soutiennent que le coût des travaux restant à la charge des maîtres de l'ouvrage n'aurait pas été indiqué dans la notice descriptive et que la mention manuscrite n'aurait pas été portée, alors que cette notice comporte le montant de 6 700 € pour les « plafonds, cloisons, contre-cloisons et isolation », 3 800 € pour les « peintures », 500 €

pour les gaines électriques de raccordement au coffret EDF, le détail de ces postes étant explicité et qu'elle porte la mention manuscrite du maître de l'ouvrage reprenant le total de 10 630 € ; que le grief est encore infondé ;

ALORS QUE les travaux demeurant à la charge du maître de l'ouvrage doivent faire l'objet d'une mention manuscrite à peine de nullité du contrat ; qu'ayant constaté qu'un seul des époux maîtres de l'ouvrage avait porté cette mention, la cour d'appel n'a pu rejeter la demande d'annulation, sans violer l'article L. 231-2, alinéa 1, point d, 2e item et l'article R. 231-4, dernier alinéa, du code de la construction et de l'habitation.

#### QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement Monsieur H... O... et son épouse K..., née R... à payer à la Société Castors Audois la somme de 12 206 € avec intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure signifiée le 2 février 2008 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'expert M... s'est livré à un examen très attentif de la moins-value proposée par l'entreprise, du fait des travaux prévus, mais non réalisés, en tenant compte à la fois de ce qu'il qualifie de « déboursé sec » représenté par l'ensemble constitué par les fournitures de l'entreprise, pour arriver à un solde restant dû de 16 205,94 €, diminué du montant des travaux de reprise (ventilation du vide sanitaire, reprise des rallonges de fermettes, soit 2 000 €, soit un reliquat de 14 206 €, précision faite que l'expert a souligné le manque de réalisme du calcul du maître de l'ouvrage, qui ne tient pas compte des coûts des entreprises et de leur mode de calcul des prix ; qu'au cours de l'expertise, Monsieur O... n'a pas contesté avoir reçu du constructeur la somme de 2 000 € à titre de prêt, ce qui a amené Monsieur M... à inclure ce montant dans le solde restant dû ; qu'au surplus, l'EURL produit la copie du chèque, ainsi que l'attestation de rejet, démontrant que Monsieur et Madame O... ont établi un chèque de remboursement de 2 000 € et se sont permis de former opposition pour perte, ce qui constitue manifestement une fausse déclaration et ajoute à leur mauvaise foi dans l'exécution de leurs obligations ; que dès lors que l'EURL n'avait demandé en première instance que la somme de 2 000 €, au lieu de 14 206 €, semble-t-il par une erreur de frappe, et qu'ils demandent la confirmation du jugement, il sera fait remarquer aux appelants qu'ils bénéficient de cette erreur à concurrence de 2 000 € ; ET AUX MOTIFS RÉPUTÉS ADOPTÉS QU'après avoir rejeté les griefs présentés par les maîtres de l'ouvrage au sujet de différents désordres qu'ils imputaient au constructeur, l'expert désigné par le juge des référés précise que les

prestations de l'EURL « Les Castors Audois » ont été arrêtés à la demande des premiers, à la mise hors d'eau de la construction, une fois la couverture posée ; qu'il propose que soit fixée au 7 novembre 2008 la date de réception des travaux ; qu'une fois le compte fait entre les parties, l'expert fixe à la somme de 14 206 € les sommes que restent devoir les défendeurs au constructeur ; qu'aucune objection n'étant apportée à ce rapport, il convient d'en tirer toutes les conclusions en faisant droit aux demandes formulées par l'EURL « Les Castors Audois », bien qu'il semble qu'une erreur non rectifiée par des conclusions ultérieures aboutissent de fait à une minoration de la demande au regard des conclusions de l'expert (12 206 au lieu de 14 206 Euros) ;

ALORS QUE la cassation du chef du dispositif de l'arrêt déboutant les maîtres de l'ouvrage de leurs demandes de démolition construction, de remboursement des avances et, subsidiairement, d'expertise, entraînera l'annulation de la condamnation au paiement du solde dû sur travaux, en application de l'article 625 du code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier , du 21 novembre 2013

**Titrages et résumés :** ARCHITECTE ENTREPRENEUR - Réception de l'ouvrage - Définition - Réception judiciaire - Domaine d'application - Contrat de construction de maison individuelle

Les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle, qui n'imposent pas une réception constatée par écrit, n'exclut pas la possibilité d'une réception judiciaire

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Réception judiciaire - Possibilité

**Précédents jurisprudentiels :** Sur la possibilité d'une réception non constatée par un écrit dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, à rapprocher : 3e Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-10.486, Bull. 2017, III, n° 48 (cassation partielle)

**Textes appliqués :**

- article 1792-6 du code civil ; article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation