

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-18164

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, 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 (Riom, 10 mars 2011), que, le 15 octobre 2005, la société Auvergne Terres et les époux X... ont conclu un contrat de construction de maison individuelle ; que ce contrat était chiffré à la somme de 230 000 euros en l'absence d'une étude de sol, le coût de l'adaptation au sol n'étant pas compris dans le prix; que la construction prévue n'ayant pas été réalisée à la suite de l'annulation du permis de construire, les parties ont signé, le 5 juillet 2006, un avenant modificatif sur la base d'une surface réduite et pour un prix de 238 000 euros comprenant le coût de l'adaptation au sol; que les époux X... ont assigné la société Auvergne terres en paiement du coût de l'étude du sol et des fondations et en indemnisation de leurs préjudices ; que la société Auvergne terres a reconventionnellement demandé le paiement d'un solde dû ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le procès-verbal de réception avait été établi le 19 septembre 2008, soit avant la date du 20 septembre 2008 déterminée par une ordonnance de référé du 5 mars 2008 comme devant être la date limite pour l'achèvement de la construction au vu d'un avenant, régulièrement accepté par les parties, qui stipulait un délai prorogé de réalisation des travaux à dix-huit mois, la cour d'appel a pu en déduire qu'aucune pénalité de retard n'était due par le constructeur ;

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

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, sans se fonder sur une renonciation à un droit et abstraction faite de motifs erronés mais surabondants, que les époux X... avaient expressément accepté de payer une plus-value de 800 euros compte tenu du nouveau choix de carrelage effectué par eux, la cour d'appel a pu les débouter de leur demande de remboursement de ce surcoût ;

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

Sur le sixième moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que les époux X... n'ayant pas soutenu en appel qu'en cas de modification, du moins substantielle, du contrat de construction, le constructeur devait mettre le maître de l'ouvrage en mesure d'exercer un nouveau droit de rétractation de sept jours à compter du lendemain de la notification de l'acte, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et partant irrecevable ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, procédant à la recherche prétendument omise, que les plans contractuels étaient conformes aux exigences édictées par les articles L. 231-2 et R. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande de remboursement des frais d'étude de sol, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'une étude de sol a été préconisée par la société Auvergne terres dans la première notice signée le 15 octobre 2005 qui comportait un paragraphe "avertissements" précisant qu'il était important qu'une étude de sol soit fournie afin de permettre la réalisation d'un devis définitif comprenant des dispositions de fondations adaptées au site et que le coût de l'étude de sol n'est pas imputable au constructeur, qui n'assume une prestation qu'à la charge du client ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne peut être prévu, dans un contrat de construction de maison individuelle, que le maître de l'ouvrage doit fournir une étude de sol, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour débouter les époux X... de leur demande de remboursement du coût des travaux d'adaptation au sol, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que l'ensemble des adaptations au sol conformément à l'étude de sol avait été chiffré le 30 mai 2006 pour une somme de 40 860 euros correspondant au remplacement des fondations et du dallage prévu au premier contrat, que la notice descriptive du 5 juillet 2006 reprenait expressément que l'adaptation au sol se ferait suivant les prescriptions de l'étude de sol et qu'ainsi les travaux correspondent bien à ce qui a été prévu et accepté par les parties et qu'il ne peut être fait grief au constructeur d'avoir réalisé les prestations nécessaires pour le prix prévu dont les époux X... sont mal fondés à demander le remboursement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf stipulation expresse contraire dans les formes prescrites, le prix convenu dans le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan inclut le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le troisième moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur les premier et deuxième moyens entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

Et sur le septième moyen :

Vu les articles L. 230-1 et R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour condamner les époux X... à payer à la société Auvergne terres la somme de 8 925 euros au besoin par déconsignation si la consignation prévue contractuellement a été effectuée, avec intérêts au taux de 1 % par mois à compter du 22 octobre 2008 jusqu'au parfait paiement et dire que le solde restera consigné ou le sera sur un compte ouvert à cet effet à la banque Nuger de Vichy sous astreinte de 10 euros par jour de retard et ce jusqu'à la levée de la dernière réserve, l'arrêt retient que la notion de réserves entendues au sens de l'article 1792-6 du code civil ne s'entend que pour celles émises au titre de la réalisation des travaux et ne peut donc concerner que la non-conformité au plan des murs du sous-sol et non la remise de documents et que la levée de l'intégralité des autres réserves qui étaient au nombre de seize justifient qu'une partie du dépôt de garantie soit versée au constructeur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le solde du prix n'est dû au constructeur qu'à la levée de

l'intégralité des réserves, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le huitième moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation du retard de livraison de l'ouvrage, de leur demande de remboursement du surcoût entraîné par la modification du carrelage et de leur demande en nullité du contrat de construction de maison individuelle, l'arrêt rendu le 10 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie, sur le surplus, devant la cour d'appel de Riom, autrement composée ;

Condamne la société Auvergne terres aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Auvergne terres à payer aux époux X... la somme de 2 500 euros ;

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 vingt-quatre octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les époux X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande de remboursement des frais d'étude de sol et de les AVOIR en conséquence déboutés de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE les parties ont signé le 15 octobre 2005 un contrat de construction de maison individuelle, ce contrat a été étudié sur la base d'un premier projet de construction sur la base d'un plan et d'une notice descriptive conforme aux textes du Code de la construction et de l'habitation qui exigent une description précise des travaux pris en charge pour un prix forfaitaire et définitif ; que ce projet d'une surface habitable de 149,8 mètres carrés a été chiffré pour 230.000 euros en l'absence d'une étude de sol ; que le coût de l'adaptation au sol n'était pas compris dans le prix ; que cette lacune importante est expressément mentionnée par le constructeur et a donc été librement

consentie par les clients qui devaient soit supporter le coût d'une éventuelle étude de sol soit garder le risque de la maîtrise d'oeuvre des fondations qui n'a pas pu être chiffrée par le constructeur ; que la construction envisagée initialement n'a pas été mise en oeuvre certainement à la suite d'une meilleure prise en compte des risques liés au sol à la suite de la réception du premier permis de construire le 3 février 2006 et à la réalisation d'une étude de sol fortement préconisée par le constructeur ; qu'il a été établi un second projet sur la base d'une notice descriptive du 5 juillet 2006 pour une surface réduite à 127,03 mètres carrés et pour un prix de 238.000 euros comprenant cette fois le coût de l'adaptation au sol ; qu'une seconde demande de permis de construire a été déposée et celui-ci a été accordé le 10 novembre 2006 ; que le changement de projet ainsi que le coût de l'étude de sol ne sont aucunement imputables au constructeur qui n'assume une prestation de construction qu'à la charge du client ; que la mauvaise qualité du sol est une contrainte qui incombe au propriétaire ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'il résulte des faits de la cause que les parties ont conclu en deux étapes le contrat de construction d'une maison individuelle sur un terrain appartenant aux époux X... qui ont signé en premier lieu le 15 octobre 2005 une convention prévoyant une superficie habitable de 149,08 m² pour 286.000 € dont 56.000 € correspondant à des travaux effectués par eux, puis, après annulation du permis de construire, le 5 juillet 2006, un avenant modificatif prévoyant que pour un nouveau prix convenu de 238.000 € TTC au lieu de 286.000 € les plans étaient modifiés pour obtenir une surface habitable de 127,03 m² avec adaptation au sol et prestations complémentaires notifiés aux articles R.231-4 et R.232-4 du Code de la construction et de l'habitation, régulièrement signé et paraphé en chaque page par les parties ; que ce nouveau projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été accordé sur les sujétions ainsi proposées ; qu'une étude de sol a été préconisée par la société AUVERGNE-TERRES sur la première notice signée le 15 octobre 2005 qui comportait un paragraphe « avertissements » précisant qu'il était important qu'une étude de sol soit fournie afin de permettre la réalisation d'un devis définitif comprenant des dispositions fondations adaptées au site ; que le constructeur a respecté son obligation de conseil et que les époux X... ont fait réaliser et ont payé en toute connaissance de cause cette étude de sol nécessaire à la construction de leur maison ; qu'ils sont dès lors mal fondés à en demander le remboursement ;

1° ALORS QUE le constructeur ne peut prévoir, dans un contrat de construction de maisons individuelles, que le maître de l'ouvrage doit lui fournir une étude de sol ; qu'en constatant, d'une part, que la notice signée par les parties le 15 octobre 2005 stipulait que « les clients devaient ... supporter le coût d'une éventuelle étude de sol » et, d'autre part, que « la notice descriptive était conforme aux textes du Code de la construction et de l'habitation » (jugement p.2, pénult. al. et dernier al., suite p.3 ; v. aussi arrêt p.4, §1), la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé les articles L.231-2 et R.231-5 du Code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QUE le constructeur assume les risques inhérents à la nature du sol ; qu'en jugeant, pour débouter les époux X... de leur demande, que « le coût de l'étude de sol n'est aucunement imputable au constructeur » dès lors qu'il « n'assume une prestation de construction qu'à la charge du client » et que la « la mauvaise qualité du sol est une contrainte qui incombe au client » (jugement p.4, al. 5), bien qu'elle incombe, au contraire, au constructeur, la Cour d'appel a violé les articles 1147 du Code civil, L.231-2, R.231-5 et

L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

3° ALORS QUE le devoir de conseil du professionnel de la construction doit s'exercer dans le respect des règles légales d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage ; qu'en jugeant que « le constructeur a vait respecté son obligation de conseil » et, dès lors, que les époux X... avaient « payé en toute connaissance de cause cette étude de sol nécessaire à la construction de leur maison » (arrêt p.4, §2), bien qu'elle ait relevé que le constructeur avait stipulé, dans le contrat, que l'étude de sol et la réalisation de fondations adaptées, dont les coûts lui incombait en application de règles d'ordre public, demeuraient à la charge du maître de l'ouvrage (arrêt p.4, §1), la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1147 du Code civil, ensemble les articles L.231-2, R.231-5 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

4° ALORS QU'une partie ne peut renoncer aux droits que lui confère une disposition d'ordre public protectrice qu'après en avoir bénéficié ; qu'en déduisant la renonciation des époux X... à l'obligation du constructeur d'intégrer dans le prix convenu une étude de sol de leur acceptation du contrat signé en 2005 en méconnaissance de cette règle légale protectrice quand ils ne pouvaient renoncer lors de la conclusion de la convention et avant d'avoir conclu un contrat conforme aux dispositions d'ordre public, la Cour d'appel a violé les articles 1134 du Code civil, ensemble les articles L.231-2, R.231-5 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

5° ALORS QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'un acte révélant la volonté éclairée et non équivoque d'abdiquer ; qu'en déboutant les époux X... de leur demande de remboursement des frais d'étude de sol aux motifs qu'ils avaient « fait réaliser et avaient payé en toute connaissance de cause cette étude de sol nécessaire à la construction de leur maison » (arrêt p.4, §2), bien que de telles circonstances aient été impropres à caractériser une volonté éclairée et non équivoque des époux X... de renoncer au bénéfice des dispositions légales imposant la prise en charge de ces sommes par le constructeur, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles L.231-2, R.231-5 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande de remboursement du prix des adaptations au sol et de les AVOIR en conséquence déboutés de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE les parties ont signé le 15 octobre 2005 un contrat de construction de maison individuelle, ce contrat a été étudié sur la base d'un premier projet de construction sur la base d'un plan et d'une notice descriptive conforme aux textes du Code de la construction et de l'habitation qui exigent une description précise des travaux pris en charge pour un prix forfaitaire et définitif ; que ce projet d'une surface habitable de 149,8 mètres carrés a été chiffré pour 230.000 euros en l'absence d'une étude de sol ;

que le coût de l'adaptation au sol n'était pas compris dans le prix ; que cette lacune importante est expressément mentionnée par le constructeur et a donc été librement consentie par les clients qui devaient soit supporter le coût d'une éventuelle étude de sol soit garder le risque de la maîtrise d'oeuvre des fondations qui n'a pas pu être chiffrée par le constructeur ; que la construction envisagée initialement n'a pas été mise en oeuvre certainement à la suite d'une meilleure prise en compte des risques liés au sol à la suite de la réception du premier permis de construire le 3 février 2006 et à la réalisation d'une étude de sol fortement préconisée par le constructeur ; qu'il a été établi un second projet sur la base d'une notice descriptive du 5 juillet 2006 pour une surface réduite à 127,03 mètres carrés et pour un prix de 238.000 euros comprenant cette fois le coût de l'adaptation au sol ; qu'une seconde demande de permis de construire a été déposée et celui-ci a été accordé le 10 novembre 2006 ; que le changement de projet ainsi que le coût de l'étude de sol ne sont aucunement imputables au constructeur qui n'assume une prestation de construction qu'à la charge du client ; que la mauvaise qualité du sol est une contrainte qui incombe au propriétaire ; que ce second projet convenu entre les parties constitue un avenant qui fixe une nouvelle volonté commune permettant la réalisation d'une construction prenant en compte son adaptation au sol ; cette modification, accompagnée de plan et d'une notice descriptive est conforme aux prescriptions de la législation en matière de construction de maisons individuelles ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'il résulte des faits de la cause que les parties ont conclu en deux étapes le contrat de construction d'une maison individuelle sur un terrain appartenant aux époux X... qui ont signé en premier lieu le 15 octobre 2005 une convention prévoyant une superficie habitable de 149,08 m² pour 286.000 € dont 56.000 € correspondant à des travaux effectués par eux, puis, après annulation du permis de construire, le 5 juillet 2006, un avenant modificatif prévoyant que pour un nouveau prix convenu de 238.000 € TTC au lieu de 286.000 € les plans étaient modifiés pour obtenir une surface habitable de 127,03 m² avec adaptation au sol et prestations complémentaires notifiés aux articles R.231-4 et R.232-4 du Code de la construction et de l'habitation, régulièrement signé et paraphé en chaque page par les parties ; que ce nouveau projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été accordé sur les sujétions ainsi proposées ; qu'une étude de sol a été préconisée par la société AUVERGNE-TERRES sur la première notice signée le 15 octobre 2005 qui comportait un paragraphe « avertissements » précisant qu'il était important qu'une étude de sol soit fournie afin de permettre la réalisation d'un devis définitif comprenant des dispositions fondations adaptées au site ; que l'ensemble des adaptations au sol conformément à l'étude avait été chiffré le 30 mai 2006 pour une somme de 40.860 € correspondant au remplacement des fondations et de dallage prévu au premier contrat par les préconisations de la société « sol solution » soit des semelles filantes de 1,80 m de large ajoutées à des longrines et un vide sanitaire ; que la notice descriptive du 5 juillet 2006 reprenait expressément que l'adaptation au sol se ferait suivant les prescriptions de l'étude de sol et qu'ainsi les travaux réalisés correspondent bien à ce que prévu et accepté par les parties et qu'il ne peut être fait grief au constructeur d'avoir réalisé les prestations nécessaires pour le coût prévu de 40.860 € dont les époux X... sont également mal fondés à demander le remboursement ; que la notice descriptive type, résultant de l'arrêté du 27 novembre 1991, qui doit être annexée au contrat, doit, très précisément, faire ressortir les ouvrages et fournitures compris dans le prix convenu et ceux qui ne le sont pas et qu'en l'espèce cette notice est très précise quant à l'engagement de la société AUVERGNE-TERRES sur les travaux qu'elle s'engage à réaliser et qui l'ont d'ailleurs été ; qu'aucun préjudice de jouissance pour perte de surface de l'immeuble ne peut valablement être évoqué par les appelants dès lors qu'ils ont contractuellement accepté la

superficie de la maison qui leur a été livrée dans le cadre des dispositions contractuelles du 5 juillet 2006 précité ; que cette surface n'a fait l'objet d'aucune réserve ;

1° ALORS QUE le prix convenu, forfaitaire et définitif, fixé dans le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans et la notice descriptive, inclut le coût des fondations nécessaires à l'implantation de l'ouvrage ; qu'en constatant, d'une part, « que le coût de l'adaptation au sol n'était pas compris dans le prix » fixé en 2005 et qu'il s'agissait d'une « lacune importante » (jugement p.2, dernier al., suite p.3) et, d'autre part, que « la notice descriptive signé en 2005 était conforme aux textes du Code de la construction et de l'habitation » (jugement p.1, pénult. al.), la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi les articles L.231-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QUE le caractère forfaitaire et définitif du prix fixé par le contrat de construction impose au constructeur d'assumer les risques inhérents à la nature du sol et, dès lors, les surcoûts non prévus dans le prix qu'impose la réalisation de fondations adaptées au terrain ; qu'en jugeant, pour débouter les époux X... de leur demande de remboursement du coût des fondations adaptées au sol de leur terrain, que le constructeur « n'assume une prestation de construction qu'à la charge du client » et que « la mauvaise qualité du sol est une contrainte qui incombe au client » (jugement p.4, al. 5), bien qu'elle incombe, au contraire, au constructeur, la Cour d'appel a violé les articles L.231-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

3° ALORS QU'un contrat de construction de maison individuelle ne peut être scindé en deux contrats, un « avant-contrat » et un « contrat de construction définitif » ; qu'en jugeant, pour laisser à la charge des époux X... le coût des fondations nécessaires à l'implantation de leur maison, que le second contrat constituait un « avenant fixant une nouvelle volonté commune » (jugement p.3, al.6) et qu'il respectait les stipulations du premier (arrêt p.4, §3-4), bien qu'elle ait relevé que le contrat de construction avait été « conclu en deux étapes », un premier contrat prévoyant qu'« une étude de sol devait être fournie afin de permettre la réalisation d'un devis définitif comprenant des dispositions fondations adaptées au site » (arrêt p.4, §1) et un second contrat, correspondant à ce « devis définitif » (arrêt p.4, §3-4 ; jugement p.3, al. 2, 3 et 6), ce qui avait permis au constructeur de faire supporter au maître de l'ouvrage le coût de l'adaptation des fondations, en violation des dispositions d'ordre public applicables au contrat de construction de maison individuelle, la Cour d'appel a violé les articles L.231-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

4° ALORS QUE la renonciation aux effets d'une règle d'ordre public ne peut intervenir avant qu'ils ne soient acquis et uniquement par un acte manifestant de manière claire et non équivoque la connaissance du droit de s'en prévaloir et la volonté de l'abdiquer ; qu'en jugeant que les époux X... devaient supporter le coût de l'adaptation des fondations de leur maison au sol du terrain dès lors qu'ils avaient « librement consenti » à ce que « le coût de l'adaptation au sol ne soit pas compris dans le prix » fixé dans le contrat et la notice signés en 2005 (jugement p.2, dernier al. et p.3, 1er al), que « la notice descriptive du 5 juillet 2006 reprenait expressément que l'adaptation au sol se ferait suivant les prescriptions de l'étude de sol et qu'ainsi les travaux réalisés correspond ai ent bien à ce que prévu et accepté par les parties » (arrêt p.4, §4) et que le second contrat constituait

un « avenant fixant une nouvelle volonté commune permettant la réalisation d'une construction prenant en compte son adaptation au sol » (jugement p.3, al.6), bien que les époux X... n'aient pu renoncer, par avance et par de telles stipulations qui n'expriment pas de manière claire et non équivoque leur connaissance de leur possibilité de se prévaloir du bénéfice de la règle imposant le caractère forfaitaire du prix de la construction et leur renonciation à le faire, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles L.231-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement déferé en ce qu'il avait débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de jouissance et de leur préjudice moral ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE les parties ont signé le 15 octobre 2005 un contrat de construction de maison individuelle, ce contrat a été étudié sur la base d'un premier projet de construction sur la base d'un plan et d'une notice descriptive conforme aux textes du Code de la construction et de l'habitation qui exigent une description précise des travaux pris en charge pour un prix forfaitaire et définitif ; que ce projet d'une surface habitable de 149,8 mètres carrés a été chiffré pour 230.000 euros en l'absence d'une étude de sol ; que le coût de l'adaptation au sol n'était pas compris dans le prix ; que cette lacune importante est expressément mentionnée par le constructeur et a donc été librement consentie par les clients qui devaient soit supporter le coût d'une éventuelle étude de sol soit garder le risque de la maîtrise d'oeuvre des fondations qui n'a pas pu être chiffrée par le constructeur ; que la construction envisagée initialement n'a pas été mise en oeuvre certainement à la suite d'une meilleure prise en compte des risques liés au sol à la suite de la réception du premier permis de construire le 3 février 2006 et à la réalisation d'une étude de sol fortement préconisée par le constructeur ; qu'il a été établi un second projet sur la base d'une notice descriptive du 5 juillet 2006 pour une surface réduite à 127,03 mètres carrés et pour un prix de 238.000 euros comprenant cette fois le coût de l'adaptation au sol ; qu'une seconde demande de permis de construire a été déposée et celui-ci a été accordé le 10 novembre 2006 ; que le changement de projet ainsi que le coût de l'étude de sol ne sont aucunement imputables au constructeur qui n'assume une prestation de construction qu'à la charge du client ; que la mauvaise qualité du sol est une contrainte qui incombe au propriétaire ; que ce second projet convenu entre les parties constitue un avenant qui fixe une nouvelle volonté commune permettant la réalisation d'une construction prenant en compte son adaptation au sol ; cette modification, accompagnée de plan et d'une notice descriptive est conforme aux prescriptions de la législation en matière de construction de maisons individuelles ; que les époux X... sont pleinement propriétaires de leur nouvelle maison qui a été achevée conformément au contrat de construction ; que les époux X... ne justifient ni d'une faute de la SARL AUVERGNE TERRES, ni d'un préjudice et doivent être déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'il résulte des faits de la cause que les parties ont conclu en deux étapes le contrat de construction d'une maison individuelle sur un terrain appartenant aux époux X... qui ont signé en premier lieu le 15 octobre 2005 une convention prévoyant une superficie habitable de 149,08 m² pour 286.000 € dont 56.000 €

correspondant à des travaux effectués par eux, puis, après annulation du permis de construire, le 5 juillet 2006, un avenant modificatif prévoyant que pour un nouveau prix convenu de 238.000 € TTC au lieu de 286.000 € les plans étaient modifiés pour obtenir une surface habitable de 127,03 m² avec adaptation au sol et prestations complémentaires notifiés aux articles R.231-4 et R.232-4 du Code de la construction et de l'habitation, régulièrement signé et paraphé en chaque page par les parties ; que ce nouveau projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire qui a été accordé sur les sujétions ainsi proposées ; qu'une étude de sol a été préconisée par la société AUVERGNE-TERRES sur la première notice signée le 15 octobre 2005 qui comportait un paragraphe « avertissements » précisant qu'il était important qu'une étude de sol soit fournie afin de permettre la réalisation d'un devis définitif comprenant des dispositions fondations adaptées au site ; que l'ensemble des adaptations au sol conformément à l'étude avait été chiffré le 30 mai 2006 pour une somme de 40.860 € correspondant au remplacement des fondations et de dallage prévu au premier contrat par les préconisations de la société « sol solution » soit des semelles filantes de 1,80 m de large ajoutées à des longrines et un vide sanitaire ; que la notice descriptive du 5 juillet 2006 reprenait expressément que l'adaptation au sol se ferait suivant les prescriptions de l'étude de sol et qu'ainsi les travaux réalisés correspondent bien à ce que prévu et accepté par les parties et qu'il ne peut être fait grief au constructeur d'avoir réalisé les prestations nécessaires pour le coût prévu de 40.860 € dont les époux X... sont également mal fondés à demander le remboursement ; que la notice descriptive type, résultant de l'arrêté du 27 novembre 1991, qui doit être annexée au contrat, doit, très précisément, faire ressortir les ouvrages et fournitures compris dans le prix convenu et ceux qui ne le sont pas et qu'en l'espèce cette notice est très précise quant à l'engagement de la société AUVERGNE-TERRES sur les travaux qu'elle s'engage à réaliser et qui l'ont d'ailleurs été ; qu'aucun préjudice de jouissance pour perte de surface de l'immeuble ne peut valablement être évoqué par les appelants dès lors qu'ils ont contractuellement accepté la superficie de la maison qui leur a été livrée dans le cadre des dispositions contractuelles du 5 juillet 2006 précité ; que cette surface n'a fait l'objet d'aucune réserve ;

1° ALORS QUE le rejet de la demande de réparation des préjudices moral et de jouissance formée par les époux X... est sous la dépendance nécessaire des motifs par lesquels la Cour d'appel a écarté la faute du constructeur pour avoir mis à leur charge certains surcoûts ; que la cassation qui ne manquera pas d'intervenir sur les premier et deuxième moyens de cassation, qui critiquent les motifs ayant écarté toute faute du constructeur, atteindra nécessairement le chef de dispositif qui en découle, par lequel la Cour d'appel a débouté les époux X... de leurs demandes d'indemnisation de leurs préjudices moral et de jouissance consécutifs ;

2° ALORS QU'un maître de l'ouvrage peut invoquer le préjudice résultant de l'illégalité du contrat de construction de maison individuelle quand bien même il n'a pas formulé de réserve à la réception ; qu'en jugeant « qu'aucun préjudice de jouissance pour perte de surface de l'immeuble ne pouvait valablement être évoqué par les appelants » dès lors que « cette surface n'a fait l'objet d'aucune réserve » (arrêt p.4, §6), bien que la réparation de ce préjudice de jouissance et du préjudice moral en découlant n'ait été subordonnée qu'à la preuve d'une faute du constructeur ayant privé les époux X... de la jouissance d'une partie de la surface de leur maison, la Cour d'appel, qui a ajouté une condition à leur indemnisation, que la loi ne prévoit pas, a violé l'article 1147 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement déferé en ce qu'il avait débouté les époux X... de leur demande d'indemnisation du retard de livraison de l'ouvrage ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'il a été établi une déclaration d'ouverture de chantier le 16 janvier 2007 qui ne correspond pas à la réalité puisqu'il est constant que les travaux n'ont débuté que plus tard ; que la véritable déclaration d'ouverture de chantier a été adressée le 20 mars 2007 ; que la remise de cette déclaration qui permet de faire courir les garanties et certainement en l'espèce de permettre au client de justifier de l'état d'avancement du projet auprès de la banque ne fait pas grief aux époux X... qui connaissaient la situation de retard du début de leur chantier indépendamment de l'envoi de ce formulaire ; que ce retard peu significatif compte tenu du changement de plan et de la difficulté de faire avancer un chantier durant l'hiver a été accepté par les époux X... qui ont d'ailleurs signé sans difficulté une seconde déclaration de chantier effective le mars 2007 ; que le procès-verbal de réception a vait été établi le 19 septembre 2008 avant la date du 20 septembre 2008 déterminée par l'ordonnance de référé du 5 mars 2008 comme devant être la date limite pour l'achèvement de la construction ; qu'en effet par avenant en date du 15 octobre 2005 il a vait été convenu d'un délai prorogé de réalisation des travaux à 18 mois ; que les termes de cet avenant sont clairs et aucun moyen sérieux n'est soulevé pour pouvoir prétendre à son annulation ; qu'aucune pénalité n'est donc due par le constructeur ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est à bon droit que le premier juge a retenu que le procès-verbal de réception a vait été établi le 19 septembre 2008, soit avant la date du 20 septembre 2008 déterminée par une ordonnance de référé du 5 mars 2008 comme devant être la date limite pour l'achèvement de la construction au vu d'un avenant en date du octobre 2008 qui avait convenu d'un délai prorogé de réalisation des travaux de 18 mois ; que cet avenant régulièrement accepté par les parties constitue une disposition contractuelle parfaitement valable et qui a été respectée par le constructeur ; qu'ainsi aucune pénalité pour retard n'est due par celui-ci ;

1° ALORS QUE les juges du fond ont l'obligation de préciser les éléments de preuve sur lesquels ils se fondent pour considérer qu'un fait est établi ; qu'en déboutant les époux X... de leur demande d'indemnisation du retard de livraison de l'ouvrage, aux motifs qu'« il avait été établi une déclaration d'ouverture de chantier le 16 janvier 2007 qui ne correspond pas à la réalité puisqu'il est constant que les travaux n'ont débuté que plus tard » et, dès lors, que « la véritable déclaration de chantier a vait été adressée le 20 mars 2007 » (jugement p.3, § al.7) et que « la remise de cette déclaration du 16 janvier 2007 ... devait certainement en l'espèce permettre au client de justifier de l'état d'avancement du chantier auprès de la banque » de sorte qu'elle « ne fai sai t pas grief aux époux X... » (jugement p.3, al.8, souligné par nous) sans préciser les éléments de preuve sur lesquels elle se fondait pour retenir de tels éléments contestés (v. not. conclusions d'appel des époux X... p.16, §8 et 9 et p.19, §9), la Cour d'appel a privé sa décision de motif, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2° ALORS QUE le constructeur est tenu de construire l'ouvrage dans les délais prévus au contrat qui ne peuvent être allongés que pour des causes qu'il prévoit ou qu'en cas d'intempérie ou de force majeure rendant impossible l'exécution des travaux ; qu'en déboutant les époux X... de leur demande d'indemnisation du retard de livraison de l'ouvrage, aux motifs inopérants que « la remise de cette déclaration du 16 janvier 2007 ... ne faisait pas grief aux époux X... qui connaissaient la situation de retard du début de leur chantier indépendamment de l'envoi de ce formulaire » (jugement p.3, al. 8) et que le retard était « peu significatif compte-tenu du changement de plan et de la difficulté de faire avancer un chantier durant l'hiver » (jugement p.3, al. 9), la Cour d'appel a violé les articles L.231-2, R.231-14 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

3° ALORS QUE la renonciation aux effets d'une règle d'ordre public ne peut intervenir avant qu'ils ne soient acquis et que par un acte manifestant de manière claire et non équivoque la connaissance du droit et de la volonté de l'abdiquer ; qu'en déboutant les époux X... de leur demande d'indemnisation du retard de livraison de l'ouvrage, aux motifs qu'ils avaient « accepté » le retard de démarrage du chantier dès lors qu'ils avaient « signé sans difficulté une seconde déclaration d'ouverture de chantier effective le 20 mars 2007 » (jugement p.3, al. 9), qu'« un avenant en date du 15 octobre 2008 avait convenu un délai prorogé de réalisation des travaux à 18 mois » et que « cet avenant régulièrement accepté par les parties constituait une disposition contractuelle parfaitement valable et qui a vait été respectée par le constructeur » (arrêt p.4, dernier §), bien que les époux X... n'aient pu renoncer, par avance et par de tels actes, qui n'expriment pas de manière claire et non équivoque leur connaissance de leur droit de solliciter une indemnisation pour l'éventuel retard que prendrait les travaux et leur volonté de l'abdiquer, la Cour d'appel a violé les articles 1134 du Code civil, ensemble les articles L.231-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement déféré en ce qu'il avait débouté les époux X... de leur demande de remboursement du surcoût entraîné par la modification du carrelage ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE le seul incident avéré du chantier est intervenu lors des travaux de finition puisqu'il a fallu procéder au changement du carrelage ; que ce changement s'est imposé à la suite de l'arrêt de la fabrication de certains modèles qui avaient été choisis initialement par les époux X... auprès de fournisseurs choisis par eux ; que cette impossibilité est constitutive d'un cas de force majeure et le surcoût entraîné par le nouveau choix, qui aurait pu être pris en charge à titre gracieux, ne doit cependant pas être mis à la charge du constructeur dont la carence n'est pas établie puisqu'il ne peut procéder à une commande des matériaux qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux ; que ce problème mineur est à l'origine d'un blocage du chantier à partir de décembre 2007 qui supposait préalablement la signature d'un avenant pour fixer contractuellement cette plus-value de 800 euros ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est à bon droit que le premier juge que le premier juge a retenu que le seul incident avéré de chantier est intervenu lors des travaux de

finition puisqu'il a fallu procéder au changement du carrelage à la suite de l'arrêt de la fabrication de certains modèles qui avaient été choisis initialement par les époux X... auprès de fournisseurs choisis par eux ; que les époux X... ont expressément accepté de payer une plus-value de 800 € compte-tenu du nouveau choix de carrelage effectué par eux et que le caractère forfaitaire du marché conclu dans le cadre de la construction de maisons individuelles ne peut être évoqué pour mettre à la charge du constructeur cette plus-value liée à une modification d'un élément de finition dont la société AUVERGNE-TERRES n'est pas responsable ; que les époux X... étaient libres de choisir un autre carrelage au même prix que celui initialement prévu dans le cadre du marché de travaux ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux X... de l'intégralité de leurs demandes ;

1° ALORS QUE lorsqu'un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix sous le prétexte de l'augmentation de celui des matériaux ; qu'en jugeant, pour débouter les époux X... de leurs demandes de remboursement du surcoût consécutif à l'arrêt de fabrication du modèle de carrelage initialement prévu dans le contrat de construction, qu'ils avaient choisi les fournisseurs (arrêt p.5, §1), que l'arrêt de leur fabrication était « constitutive d'un cas de force majeure » (jugement p.3, §12) et que « le caractère forfaitaire du marché conclu dans le cadre de la construction de maisons individuelles ne pouvait être évoqué pour mettre à la charge du constructeur une plus-value liée à la modification d'un élément de finition dont la société AUVERGNE-TERRES n'était pas responsable » (arrêt p.5, §2) bien qu'au contraire, les époux X... aient été fondés à se prévaloir du caractère forfaitaire et définitif du prix pour solliciter du constructeur qu'il prenne en charge les aléas et contraintes du chantier, peu important qu'ils n'eussent pas été pas de son fait ou qu'ils aient ou non été constitutifs d'un cas de force majeure, la Cour d'appel a violé les articles L.231-2 du Code de la construction et de l'habitation et 1793 du Code civil ;

2° ALORS QUE les juges du fond ont l'obligation de préciser les éléments de preuve sur lesquels ils se fondent pour considérer qu'un fait est établi ; qu'en retenant, pour débouter les époux X... de leur demande de remboursement du surcoût mis à leur charge pour la modification du carrelage, qu'ils « étaient libres de choisir un autre carrelage au même prix que celui initialement prévu dans le cadre du marché de travaux » (arrêt p.5, §2) sans préciser les éléments sur lesquels elles se fondaient pour retenir que le carrelage de remplacement avait coûté plus cher au constructeur et que les époux X... avaient pu faire le choix d'un carrelage moins cher, alors même qu'ils soutenaient que le constructeur ne les avait informés ni du prix du carrelage initialement choisi, ni du prix du carrelage de remplacement avant de réaliser les travaux, de sorte qu'ils n'avaient pas pu exercer un choix éclairé, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3° ALORS QUE la renonciation à un droit ne résulte que d'un acte révélant la volonté claire et non équivoque de renoncer ; qu'en déboutant les époux X... de leur demande de remboursement du surcoût consécutif à l'arrêt de fabrication du modèle de carrelage initialement prévu dans le contrat aux motifs qu'ils avaient « expressément accepté de payer une plus-value de 800 € compte-tenu du nouveau choix de carrelage » (arrêt p.5, §2), bien que le seul paiement indu ne puisse caractériser la connaissance du droit de ne pas payer et la renonciation à ce droit et alors que, comme le soutenaient les époux X..., ce paiement était accompagné d'un courrier (pièce n° 23) excluant toute renonciation des

époux X... à solliciter le remboursement du surcoût mis à leur charge pour la modification du carrelage (conclusions d'appel des époux X..., p.22, dernier §, suite p.23), la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble les articles 1793 du Code civil, L.231-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande de nullité du contrat de construction et de restitutions des sommes versées au constructeur ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE les époux X... doivent être déboutés de la demande d'annulation formulée à titre subsidiaire qui n'est pas fondée au travers des moyens développés ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE la nullité d'un contrat de construction individuelle résultant de l'application de l'article 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, sanctionne le non-respect des mentions devant obligatoirement figurer dans le contrat ; qu'en l'espèce, contrairement à ce qui est affirmé par les époux X..., des adaptations au sol ont bien été prévues et réalisées par le constructeur qui pouvait dès lors obtenir la garantie de livraison et que c'est alors à tort que les appelants soutiennent que la convention serait résolu par la seule cause que la condition suspensive d'obtention de la garantie de livraison est réputée avoir échoué ; que contrairement à ce qui est également affirmé le contrat respecte toutes les conditions exigées par les articles L.231-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et mentionne un garant en la personne de la société « LE MANS CAUTION » et qu'il n'était pas utile de donner au maître de l'ouvrage un nouveau délai de rétractation à l'issue du changement de modèle qu'ils ont expressément sollicité et qu'ils ne peuvent venir dès lors prétendre que le contrat n'a jamais été réellement formé ; qu'il sera au surplus remarqué que les époux X... n'ont pas entendu mettre en oeuvre la garantie en actionnant directement le garant dans les conditions prévues par la loi ; que les plans contractuels sont conformes aux exigences édictées aux articles L.231-2 et articles R.231-3 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'en conséquence il convient de débouter les époux X... de leur demande de nullité du contrat avec remboursement de la somme de 227.000 € ;

1° ALORS QUE le plan de la construction d'une maison individuelle devant être joint au contrat de construction doit indiquer, à peine de nullité, les éléments d'équipement intérieurs ou extérieurs qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de la maison ; qu'en refusant de prononcer la nullité du contrat de construction, aux seuls motifs, d'ordre général, que « les plans contractuels étaient conformes aux exigences édictées aux articles L.231-2 et R.231-3 du Code de la construction et de l'habitation » (arrêt p.5, §7), sans préciser si, comme le soutenaient les époux X..., tant les plans joints à la première notice que les plans joints à la seconde n'omettaient pas de mentionner le nombre et l'emplacement des prises électriques, des points lumineux et de leurs commandes, des radiateurs et des autres aménagements de chauffage pourtant indispensables à l'utilisation de l'ouvrage (conclusions d'appel p. 27, §7), la Cour d'appel, qui n'a pas mis en mesure la Cour de cassation de vérifier la bonne application des règles de droit invoquées, a privé sa décision de base légale au regard des articles L.231-2,

R.231-3 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QU'à tout contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans doit, à peine de nullité, être joint le plan de la construction à édifier ; qu'en refusant de prononcer la nullité du contrat de construction signé en 2005 et de la notice signée en 2006, aux seuls motifs, d'ordre général, que « les plans contractuels étaient conformes aux exigences édictées aux articles L.231-2 et R.231-3 du Code de la construction et de l'habitation » (arrêt p.5, §7), sans rechercher, comme l'y invitaient les époux X... (conclusions d'appel p.27, §7), si la date des paraphe apparaissant sur les plans, n'établissait pas que ces plans ne leur avaient été présentés qu'après la signature des contrats et notices, de sorte qu'ils ne pouvaient y avoir été annexés au moment de leur signature (conclusions d'appel des époux X..., p.27, §8 et 9), la Cour d'appel, qui n'a pas mis en mesure la Cour de cassation de vérifier la bonne application de la règle de droit invoquée, a privé sa décision de base légale au regard des articles L.231-2, R.231-3 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

3° ALORS QUE les modifications apportées à un contrat de construction sont soumises au même formalisme que le contrat initial ; qu'en jugeant, pour débouter les époux X... de leur demande de nullité du contrat de construction, qu'« il n'était pas utile de donner au maître de l'ouvrage un nouveau délai de rétractation à l'issue du changement de modèle qu'ils avaient expressément sollicité et qu'ils ne pouvaient venir dès lors soutenir que le contrat n'a vait jamais été réellement formé » (arrêt p.5, §5), bien qu'en cas de modification, du moins substantielle, du contrat de construction, le constructeur doit mettre le maître de l'ouvrage en mesure d'exercer son droit de rétractation de sept jours courant à compter du lendemain de la notification de l'acte, peu important que la modification soit intervenue à sa demande, la Cour d'appel a violé l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

4° ALORS QU'en jugeant qu'« il devait être au surplus remarqué que les époux X... n'avaient pas entendu mettre en oeuvre la garantie en actionnant directement le garant dans les conditions prévues par la loi » (arrêt p.5, §6), sans préciser à quel garant elle faisait ainsi référence et dans quelles conditions il aurait pu intervenir, alors que sollicitant la nullité, les époux X... n'avaient aucune raison de solliciter l'intervention d'un quelconque garant, la Cour d'appel, qui a statué par des motifs inintelligibles, a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les époux X... à payer à la société AUVERGNE-TERRES la somme de 8.925 €, au besoin par déconsignation si la consignation prévue contractuellement avait été effectuée, avec intérêt aux taux de 1% par mois à compter du 22 octobre 2008 jusqu'au parfait paiement et d'AVOIR dit que le solde, soit 2.975 € resterait consigné ou le serait sur un compte ouvert à cet effet à la banque NUGER de VICHY sous astreinte de 10 € par jour de retard si tel n'était pas le cas et ce jusqu'à la levée de la dernière réserve ou règlement du conflit la concernant ;

AUX MOTIFS QUE la réception et les réserves qui pourront être formulées ne concernent que les travaux réellement effectués par le constructeur ; qu'il résulte du rapport de Monsieur Y... et des conclusions des époux X... que l'ensemble des réserves formulées tant le jour de la réception que dans le courrier du 25 septembre 2008 ont été levées sauf : - l'absence de remise au maître de l'ouvrage du justificatif « des essais à la plaque » qui consistent à déterminer le déplacement vertical moyen de la surface du sol située sous « une plaque rigide circulaire chargée » ; - le problème concernant l'absence de conformité au plan des murs du sous-sol pour laquelle Monsieur Y... ayant expliqué que dans la cave une tête de murs avait été supprimée et l'autre qui lui fait face a été remplacée par un poteau, cette modification n'ayant à son avis aucune conséquence sur le plan de l'utilisation du local annexe sur la solidité ; - l'absence de remise de la liste des sous-traitants ; Que la notion de réserve entendues au sens de l'article 1792-6 du Code civil ne s'entend que pour celles émises au titre de la réalisation des travaux et ne peut donc concerner en l'espèce – comme l'a rappelé Monsieur Y... – que le point concernant la non-conformité au plan des murs du sous-sol et non la remise de documents ; que la levée de l'intégralité des autres réserves qui étaient au nombre de 16 justifient qu'une partie du dépôt de garantie soit versée au constructeur ; qu'il convient en conséquence de condamner les époux X... à payer à la société AUVERGNE-TERRES les $\frac{3}{4}$ des sommes retenues soit 8.925 €, au besoin par déconsignation si la consignation prévue contractuellement a été effectuée, et de dire que le solde restera consigné, ou le sera si tel n'était pas le cas, jusqu'à ce que le litige sur le problème de la conformité du sous-sol doit tranché, observation étant faite que ce litige ne fait pas l'objet du présent dossier car la non-conformité n'est évoquée par les époux X... que comme moyen en défense à la demande en paiement présentée à leur rencontre et qu'aucune autre prétention que le maintien du dépôt de garantie n'est formulée ; que cette somme sera, conformément aux dispositions contractuelles, assortie d'un taux d'intérêt de 1% par mois à compter du 22 octobre 2008 jusqu'à parfait paiement ;

1° ALORS QUE le solde du prix des travaux n'est dû au constructeur qu'à la levée de l'intégralité des réserves ; qu'en jugeant « qu'une partie du dépôt de garantie devait être versée au constructeur » (arrêt p.7, §1) après avoir constaté que la réserve formulée à propos de la non-conformité au plan des murs du sous-sol n'avait pas été levée (arrêt p.6, pénult. §, suite p.7), la Cour d'appel a violé les articles R.231-7, L.242-2 et L.230-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2° ALORS QUE l'absence de délivrance d'un document d'essai, prévue au contrat, peut être la cause d'une réserve dès lors que seul ce document permet d'attester de la conformité des travaux réalisés ; qu'en jugeant que « la notion de réserve entendue au sens de l'article 1792-6 du Code civil ne s'entend que pour celles émises au titre de la réalisation des travaux et ne peut donc concerner ... la remise de documents », de sorte que « l'absence de remise au maître de l'ouvrage du justificatif « des essais à la plaque » » ne pouvait être la cause d'une réserve (arrêt p.6, §6, 7 et 9) bien que ce document eût permis de vérifier que l'implantation de l'ouvrage avait été réalisée conformément aux règles de l'art et aux stipulations du contrat, de sorte que son absence de remise pouvait faire l'objet d'une réserve à la réception, la Cour d'appel a violé l'article L.231-8 du Code de la construction et de l'habitation et l'article 1792-6 du Code civil.

HUITIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fait produire à la somme de 8.925 €, que les époux X... ont été condamnés à verser au constructeur, un intérêt au taux de 1% par mois à compter du 22 octobre 2008 jusqu'au parfait paiement ;

AUX MOTIFS QUE cette somme sera, conformément aux dispositions contractuelles, assortie d'un taux d'intérêt de 1% par mois à compter du 22 octobre 2008 jusqu'à parfait paiement ;

ALORS QUE le contrat stipulait que « les sommes non payées dans le délai de quinze jours produir aien t intérêt à compter de leur exigibilité et au profit du constructeur au taux de 1% par mois sur les sommes non réglées » (art. 5-5 du contrat de construction) ; qu'en retenant que la somme de 8.925 € serait assortie d'un taux d'intérêt de 1% par mois à compter du 22 octobre 2008 sans préciser à quoi correspondait cette date, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale, au regard de l'article 1134 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom , du 10 mars 2011