

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 8 novembre 2018**

**N° de pourvoi: 17-19.823**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300960

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Célice, Soltner, Texidor et Pérrier, SCP Delvolvé et Trichet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 14 avril 2017), que Mme X... et la société Villas Bourbon bois ont signé un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan ; qu'ayant constaté des remontées d'humidité dans toutes les pièces du rez-de-chaussée, Mme X... a, après expertise, assigné la société Villas Bourbon bois en réparation de ses préjudices ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement des sommes de 59 195,54 euros au titre de la réparation des désordres afférents à l'humidité et de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son trouble de jouissance, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de construction de maison individuelle doit mentionner le coût du bâtiment à construire, 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 en précisant d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci

étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ; que les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution qui n'ont pas été décrits et chiffrés par le constructeur sont réputés compris dans le prix convenu et par conséquent mis à la charge du

constructeur à qui il incombe de les exécuter, aucun des ouvrages ou fourniture mentionnés dans la notice descriptive ne pouvant être omis ; que la cour d'appel qui a constaté qu'aucune clause du contrat ne réservait au maître de l'ouvrage les travaux de poses et d'étanchéité des sanitaires, mais que pour autant ces travaux n'avaient pas été pris en charge par la société Villas Bourbon bois mais confiés par le maître de l'ouvrage à un tiers dont la prestation s'était avérée défectueuse et qui refuse d'indemniser le maître de l'ouvrage du préjudice résultant de la carence de la société Villas Bourbon bois qui n'avait pas exécuté les travaux prévus à la notice descriptive qui lui incombaient du fait de l'irrégularité du contrat qu'elle avait fait souscrire à Mme X..., n'a pas tiré de ses propres énonciations les conséquences légales qui en découlaient et a violé les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant la notice descriptive prévue par les articles R. 231-4 et R. 232-4 du code de la construction et de l'habitation relatifs au contrat de construction d'une maison individuelle ;

2°/ que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein

droit envers le maître de l'ouvrage des dommages qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs et le rendent impropre à sa destination ; que la cour d'appel qui a relevé que selon l'expert l'ampleur et les conséquences du sinistre avaient été aggravées par la mise en oeuvre de cloisons en placoplâtre lorsque le contrat initial, modifié à l'insu de Mme X..., prévoyait la mise en oeuvre de certaines cloisons en blocs manufacturés en ciment ainsi que par l'absence de protection des pieds de cloison qui ont été scellés dans la chape selon un dispositif qui n'est pas conforme au DTU 25.41 et qui écarte la responsabilité du constructeur a violé l'article 1792 du code civil ;

3°/ que le constructeur dont la responsabilité est engagée en

vertu de l'article 1792 du code civil n'est déchargé qu'après dix ans à compter de la réception des travaux ; que le créancier qui agit tardivement mais dans le délai de prescription ne commet pas de faute sauf abus dans l'exercice de son droit ; que la cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du constructeur relève que Mme X..., informée par le constructeur de l'origine des désordres, n'avait rien fait pour y remédier laissant ainsi s'aggraver le sinistre initialement circonscrit tant dans sa localisation que dans son ampleur, a violé les articles 1792 et 1792-4-1 du code civil ;

4°/ que la victime n'a pas l'obligation de minimiser son dommage dans l'intérêt du responsable ; que la cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du constructeur, relève que Mme X..., informée par le constructeur de l'origine des désordres, n'avait rien fait pour y remédier, laissant ainsi s'aggraver le sinistre, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les travaux de pose et d'étanchéité des sanitaires

n'avaient pas été réalisés par la société Villa Bourbon bois, mais confiés par Mme X... à une entreprise tierce, non identifiée, et que l'origine du désordre tenant à l'humidité des murs était entièrement liée à une malfaçon d'exécution du bac à douche, la cour d'appel a retenu à bon droit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que Mme X... ne saurait, sous couvert de l'irrégularité du contrat, faire supporter à la société Villas Bourbon bois la responsabilité d'une malfaçon dans l'exécution de travaux qu'il lui incombait certes de réaliser, mais qu'elle n'a, de fait, pas exécutés, et qu'il y avait lieu de rejeter la demande ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... 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 huit novembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST REPROCHÉ à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande de condamnation de la SAS Villas Bourbon Bois à lui payer la somme de 59.195,54 € TTC au titre de la réparation des désordres afférents à l'humidité outre la somme de 10.000,00 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE « la Cour observe que Madame Marie Michèle X... ne formule aucune demande tendant à voir prononcer la nullité ou la résolution du contrat en cause du fait des irrégularités dont celui-ci serait affecté. Ces irrégularités sont d'ailleurs invoquées de façon inédite en cause d'appel, comme fondement juridique de la responsabilité de la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS dans la survenance des désordres affectant la maison objet du contrat de construction. Ainsi, Madame Marie Michèle X... soutient d'abord qu'aucune clause du contrat ne réservant au maître de l'ouvrage les travaux de pose et d'étanchéité des sanitaires, ces derniers incombait donc à la S.A.S. VILLAS BOURBON

BOIS qui aurait ainsi manqué à ses obligations en ne les exécutant pas et en la contraignant à les effectuer ou faire effectuer elle-même. Il résulte des dispositions de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation que doit être mentionné, dans le contrat de construction de maison individuelle, le coût total du bâtiment à construire en distinguant entre le prix convenu, prix forfaitaire et définitif intégrant tout ce qui est à la charge du constructeur, et le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ces derniers devant être décrits et chiffrés par le constructeur. L'article R. 132-4 du même code prévoit le contenu de la notice descriptive qui doit être jointe au contrat de construction de maison individuelle. Ces dispositions, qui sont d'ordre public en application de l'article L. 230-1, ont pour finalité de permettre à l'acquéreur de connaître avec précision le coût réel des travaux qui resteront à sa charge après exécution par le constructeur des travaux lui incombant en vertu du contrat. Il en découle que, lorsque des travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble ne sont ni décrits ni chiffrés dans le contrat, le constructeur doit les faire réaliser et en supporter le coût. En l'espèce, s'il est vrai qu'aucune clause du contrat ne réservait au maître de l'ouvrage les travaux de pose et d'étanchéité des sanitaires, il demeure que Madame Marie Michèle X... n'a jamais émis la moindre demande ou réserve ayant pour objet l'exécution de ces travaux par la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS à ses frais. Madame Marie Michèle X... a, au contraire, personnellement mandaté une entreprise tierce aux fins de les exécuter, l'expert ayant sur ce point relevé (page 12 du rapport d'expertise) : "Examen du bac à douche : la prestation initiale effectuée par VILLAS BOURBONS BOIS intégrait un bac sanitaire surélevé par des cales pour permettre la mise en place du carrelage. L'entreprise de carrelage sollicitée par Madame X... a déposé l'élément de sanitaire et l'a remplacé par un ouvrage en maçonnerie qui est carrelé sur toutes ses faces". Or, il résulte des conclusions expertales que l'origine du désordre tenant à l'humidité des murs est entièrement liée à une malfaçon d'exécution du bac à douche. Madame Marie Michèle X... ne saurait ainsi, sous couvert de l'irrégularité alléguée du contrat, faire supporter à la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS la responsabilité d'une malfaçon dans l'exécution de travaux qu'il lui incombait certes peut-être d'exécuter mais qu'elle n'a, de fait, pas exécutés, n'ayant même jamais été sollicitée par le maître de l'ouvrage aux fins d'y procéder » ;

ALORS QUE le contrat de construction de maison individuelle doit mentionner le coût du bâtiment à construire, 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 en précisant d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ; que les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution qui n'ont pas été décrits et chiffrés par le constructeur sont réputés compris dans le prix convenu et par conséquent mis à la charge du constructeur à qui il incombe de les exécuter, aucun des ouvrages ou fourniture mentionnés dans la notice descriptive ne pouvant être omis ; que la Cour d'appel qui a constaté qu'aucune clause du contrat ne réservait au maître de l'ouvrage les travaux de poses et d'étanchéité des sanitaires, mais que pour autant ces travaux n'avaient pas été pris en charge par la SAS Villas Bourbon Bois mais confiés par le maître de l'ouvrage à un tiers dont la prestation s'était avérée défectueuse et qui refuse d'indemniser le maître de l'ouvrage du préjudice résultant de la carence de la société Villas Bourbon Bois qui n'avait pas exécuté les travaux prévus à la notice descriptive qui lui incombait du fait de l'irrégularité du contrat qu'elle avait fait

souscrire à Mme X..., n'a pas tiré de ses propres énonciations les conséquences légales qui en découlaient et a violé les articles L. 231-2 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant la notice descriptive prévue par les articles R. 231-4 et R. 232-4 du Code de la construction et de l'habitation relatifs au contrat de construction d'une maison individuelle.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST REPROCHÉ à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande de condamnation de la SAS Villas Bourbon Bois à lui payer la somme de 59.195,54 € TTC au titre de la réparation des désordres afférents à l'humidité outre la somme de 10.000,00 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE « L'article 1792 du Code civil dispose en son 1er alinéa que "tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination". En l'espèce, le caractère décennal du désordre, dont l'expert judiciaire a constaté qu'il rendait la villa impropre à sa destination, n'est pas contesté par les parties. Ce désordre est ainsi décrit par l'expert judiciaire : "Caractéristiques du désordre : l'humidité est présente à saturation dans toute la villa et sans distinction géographique : sol (joints de carrelage et chape) et supports en placoplâtre (parements intérieurs des façades et cloisons intérieures). Les quelques cloisons maçonnées sont moins dégradées superficiellement mais l'humidité est présente. Les dégradations des parements en plaques de plâtre sont importantes. Elles se sont également étendues sur toutes les portes intérieures. L'eau est présente en grande quantité dans la chape. Cette eau, qui ne dispose d'aucune évacuation, migre dans les murs et cloisons par capillarité, générant les désordres constatés. Nous avons noté que les parements en plaques de plâtre sont noyés sans protection dans la chape de carrelage. Le matériau poreux, en contact direct avec l'humidité de la chape, aspire l'eau. Le plâtre imbibé perd ensuite toutes ses propriétés mécaniques et se casse". Il résulte des conclusions expertales que le désordre précédemment décrit a pour origine une malfaçon dans la mise en oeuvre du bac à douche dont le défaut d'étanchéité a permis la migration d'une grande quantité d'eau dans la chape d'où elle s'est infiltrée, par capillarité, dans les murs et cloisons. Or, les travaux de mise en oeuvre du bac à douche n'ont pas été réalisés par la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS mais par une entreprise tierce, non identifiée, mandatée par Madame Marie Michele X... et qui, selon ses propres dires, n'existerait plus aujourd'hui. Ainsi, la cause du désordre est-elle étrangère à l'intervention de la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS, le fait que ces travaux aient pu, comme le soutient Madame Marie Michèle X..., incomber au constructeur faute de précision contraire dans le contrat étant sans impact sur le point non contesté par les parties d'une réalisation effective des travaux par une entreprise tierce mandatée par le seul maître de l'ouvrage. L'expert judiciaire a toutefois souligné que l'ampleur des conséquences du sinistre avait été aggravée par la systématisation de la pose, par la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS, de cloisons sèches ainsi que par l'absence de protection des pieds de cloison qui ont été scellés dans la chape du carrelage, ce dispositif n'étant pas conforme au DTU 25.41 qui s'impose à l'exécution des cloisons sèches. Le contrat initial prévoyait effectivement la

mise en oeuvre de certaines cloisons en blocs manufacturés en ciment, cette prestation ayant été modifiée au bénéfice de la mise en oeuvre de cloisons en placoplâtre dans le second contrat signé par Madame Marie Michèle X... qui, si elle précise que les modifications apportées l'ont été à son insu, n'en tire pourtant aucune conséquence s'agissant de l'éventuelle responsabilité contractuelle du constructeur. En outre, si l'expert judiciaire précise que les dégâts auraient pu être minimisés en limitant le recours aux cloisons sèches, notamment en périphérie des pièces d'eau, ou, à tout le moins, en mettant en oeuvre la protection complémentaire destinée à protéger les pieds de ces cloisons, celui-ci souligne également, d'une part, que cette protection, même convenablement mise en oeuvre, n'aurait pas pu protéger entièrement les cloisons de l'humidité anormale de la chape et, d'autre part, que l'humidité est, en l'état des constatations réalisées, présente à saturation dans toutes les cloisons, en ce compris les quelques cloisons maçonnées dont il a seulement été constaté qu'elles étaient moins dégradées superficiellement que les cloisons en placoplâtre, l'ensemble des cloisons devant d'ailleurs être remplacées (ossature et parement). Or, cette humidité anormale de la chape et l'état de saturation en eau de toute la maison constatée par l'expert judiciaire en 2013 a pour origine un défaut d'étanchéité du bac à douche connu de Madame Marie Michèle X... depuis décembre 2008, date à laquelle la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS a attiré son attention sur ce défaut. Pourtant informée de l'origine du désordre, Madame Marie Michèle X... n'a, pendant plusieurs années, rien fait pour y remédier, laissant ainsi le sinistre, initialement circonscrit tant dans sa localisation que dans son ampleur, s'aggraver dans des proportions qui ne sauraient, dans ce contexte, être imputées à la S.A.S. VILLAS BOURBON BOIS. C'est donc à juste titre que le premier juge a débouté Madame Marie Michèle X... de ses prétentions au titre du désordre lié à l'humidité des murs » ;

ALORS QUE tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage des dommages qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs et le rendent impropre à sa destination ; que la Cour d'appel qui a relevé que selon l'expert l'ampleur et les conséquences du sinistre avaient été aggravées par la mise en oeuvre de cloisons en placoplâtre lorsque le contrat initial, modifié à l'insu de Mme X..., prévoyait la mise en oeuvre de certaines cloisons en blocs manufacturés en ciment ainsi que par l'absence de protection des pieds de cloison qui ont été scellés dans la chape selon un dispositif qui n'est pas conforme au DTU 25.41 et qui écarte la responsabilité du constructeur a violé l'article 1792 du Code civil ;

ALORS QUE le constructeur dont la responsabilité est engagée en vertu de l'article 1792 du Code civil n'est déchargé qu'après dix ans à compter de la réception des travaux ; que le créancier qui agit tardivement mais dans le délai de prescription ne commet pas de faute sauf abus dans l'exercice de son droit ; que la Cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du constructeur relève que Mme X..., informée par le constructeur de l'origine des désordres, n'avait rien fait pour y remédier laissant ainsi s'aggraver le sinistre initialement circonscrit tant dans sa localisation que dans son ampleur, a violé les articles 1792 et 1792-4-1 du Code civil ;

ALORS QUE la victime n'a pas l'obligation de minimiser son dommage dans l'intérêt du responsable ; que la Cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du constructeur, relève que Mme X..., informée par le constructeur de l'origine des désordres, n'avait rien fait pour y remédier, laissant ainsi s'aggraver le sinistre, a violé l'article 1147 du Code civil, dans sa rédaction applicable en la cause. **Publication :**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion , du 14 avril 2017