Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 9 juillet 2014

N° de pourvoi: 13-13.931

ECLI:FR:CCASS:2014:C300921

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouilloche, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Deal du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société QBE insurance Europe limited et la société QBE insurance international limited (société QBE) ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 janvier 2013), que les époux X... ont signé avec la société Deal un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan pour le prix de 176 249 euros, en se réservant des travaux chiffrés à 5 000 euros, avec la garantie de livraison de la société QBE ; qu'après réception des travaux, les époux X... ont assigné le 24 avril 2009 les sociétés Deal et QBE en paiement de la somme de 77 006,69 euros au titre de travaux mis à leur charge et de diverses sommes à titre de dommages-intérêts ;

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

Attendu que la société Deal fait grief à l'arrêt de dire la notice descriptive annexée au contrat non conforme aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de la condamner à verser diverses sommes aux époux X..., alors, selon le moyen :

1°/ que les défauts de conformité contractuels apparents sont, comme les vices de construction apparents, couverts par la réception sans réserve ; que pour s'opposer aux demandes des époux X..., la société Deal faisait valoir que la réception des travaux avait eu lieu sans réserve en ce qui concerne l'exécution des branchements, de la rampe d'accès au garage ou bien encore des finitions intérieures ; qu'en affirmant que la réception sans réserve n'interdisait pas aux époux X... de demander réparation au titre de

ces travaux, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1792-6 du code civil ;

2°/ que la violation d'une obligation d'information ne peut être sanctionnée qu'au titre de la perte de chance subie par le cocontractant d'échapper, par une décision plus judicieuse, au risque qui s'est finalement réalisé ; que devant la cour d'appel, la société Deal faisait valoir que le manquement du constructeur d'une maison individuelle à son obligation de décrire et de chiffrer le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution s'analyse comme la perte d'une chance de ne pas contracter ou de contracter à des conclusions plus avantageuses et doit être indemnisée sur cette base ; qu'en retenant que le préjudice subi par les époux X... correspond à l'intégralité des travaux non chiffrés ou mal chiffrés, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et 1147 du code civil ;

3°/ que le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation doivent mentionner la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'il en résulte qu'en cas d'omission de certains travaux, seuls les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble peuvent être mis à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir que les époux X... produisaient un devis relatif au terrassement de la rampe d'accès au sous-sol, à la réalisation d'un mur de soutènement et à la mise en place de béton balayé sur descente de garage pour un montant de 21 300 euros, ainsi qu'un devis de 3 193 euros pour l'évacuation des terres consécutif à ces travaux qui n'étaient pas prévus par le contrat et la notice type ; qu'en condamnant la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ces devis, sans rechercher, comme il était soutenu, si ces travaux n'excédaient pas ceux qui avaient été prévus par le contrat, ni s'ils étaient indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation doivent mentionner la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'il en résulte qu'en cas d'omission de certains travaux, seuls les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble peuvent être mis à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir que les époux X... produisaient des devis relatifs aux peintures intérieures des murs, plafonds et menuiserie intérieures pour un montant de plus de 18 000 euros, un devis pour la pose de faïence et de parquet pour près de 4 000 euros et une facture relative à des travaux de ragréage pour la pose de carrelage pour 1 435 euros ; qu'en retenant, pour condamner la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ces devis et facture, que les revêtements de sol et murs font partie des éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble, sans rechercher, comme il était soutenu, si ces travaux, non contractuellement prévus, ne comportaient pas des prestations excédant ce qui est indispensable à l'utilisation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la

construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que la notice descriptive mettait à la charge des maîtres de l'ouvrage le dallage du sous-sol non chiffré, les revêtements horizontaux et verticaux non chiffrés, les revêtements de sol chiffrés à 75 euros le m² et l'accès au sous-sol par rampe d'accès terrassée pour un montant forfaitaire de 250 euros, relevé que l'absence de chiffrage et le chiffrage non explicite et réaliste des travaux dont les époux X... se réservaient l'exécution ne permettaient pas de les informer du coût réel restant à leur charge, la cour d'appel a exactement retenu que les dispositions spéciales des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui s'appliquent aux conditions du contrat lui-même, dérogeaient aux dispositions générales relatives à la construction d'un immeuble et que les demandes des époux X... devaient être accueillies de ces chefs ;

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

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

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

Attendu que pour condamner la société Deal à verser aux époux X... la somme de 6 787,30 euros pour la confection d'un chemin d'accès carrossable, l'arrêt retient que le contrat prévoit le coût d'un chemin d'accès estimé provisoirement à 2 500 euros pour dix mètres linéaires et que cette disposition contractuelle imprécise viole les dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 du code précité ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si cette prestation n'était pas étrangère au contrat, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et sur le moyen unique, pris en sa sixième branche :

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner la société Deal à verser aux époux X... la somme de 4 300 euros pour les travaux de clôture, l'arrêt retient que la clôture, prévue sur les plans annexés, était indispensable pour respecter les règles d'urbanisme ;

Qu'en relevant d'office un moyen tiré de la conformité aux règles d'urbanisme sans inviter préalablement les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Deal à verser aux époux X... la somme de 6 787,30 euros au titre du chemin d'accès et la somme de 4 300 euros au titre de la clôture, l'arrêt rendu le 9 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la

cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Deal aux dépens ;

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

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Deal

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la notice annexée au contrat de construction d'une maison individuelle signée le 19 avril 2006 entre la société Deal et les époux X... n'était pas conforme aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et d'AVOIR condamné la société Deal à payer aux époux X..., in solidum avec la société QBE Insurance Europe, les sommes de 77.006,69 euros en principal au titre des travaux réservés, de 5.000 euros de dommages-intérêts au titre de leur préjudice moral et de 12.000 euros de dommages-intérêts au titre de leur préjudice de jouissance,

AUX MOTIFS PROPRES QUE le contrat entre les époux X... et la société DEAL met à la charge des maîtres d'ouvrage notamment : - les frais "débranchement intérieur propriété" en les estimant à 2 500 € pour 10 mètres linéaires, sans davantage les chiffrer, - le chemin d'accès, estimé provisoirement de même à 2 500 € pour 10 ml, - s'agissant des fouilles, l'évacuation des terres chiffrée à 236 le m2 sans autres quantités, - le drainage "lorsque la nature du terrain le justifie" avec un seul chiffrage au mètre linéaire, - le dallage du sous-sol, non chiffré, - l'accès au sous-sol par rampe d'accès sur 10 ml maxi forfaitisée à 140 €, - les revêtements horizontaux et verticaux, non chiffrés, - les revêtements de sol chiffrés à 756 le m2 sans autres quantités. C'est par de justes motifs que les premiers juges ont retenu que ces dispositions contractuelles incomplètes et imprécises violaient les dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient expressément : - que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans doit énoncer la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieurs indispensables à l'implantation et l'utilisation de l'immeuble, - et que le coût des travaux dont le maître d'ouvrage se réserve l'exécution doit être décrit et chiffré par le constructeur et faire l'objet, de la part du maître d'ouvrage d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge. Il sera simplement précisé par la cour que les réseaux auxquels doit être raccordée la construction comprennent au minimum le réseau de voirie publique, que le chiffrage doit être précis et comprendre tous les éléments de coût y compris les quantités globales, et que les revêtements de sol et murs font partie des éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble. Par ailleurs la clôture de la propriété, si elle n'est pas prévue dans les éléments de la notice descriptive signée, est bien prévue sur les plans annexés et est précisée comme un "grillage plastifié

sur potelets métalliques” de 1,50 m de haut, cela pour respecter les règles d’urbanisme locales. Or les plans font partie intégrante du contrat et le coût de cet ouvrage, indispensable en l’occurrence au regard de ces règles, n’a pas été chiffré. Par conséquent l’indemnisation doit porter sur le prix de la clôture de même que sur le prix des réalisations des autres parties d’ouvrages et éléments dont le chiffrage a été illicitement omis. A cet égard, il importe peu que la réception des travaux ait été prononcée sans réserves sur les points ci-dessus visés dès lors que les dispositions spéciales des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation, qui s’appliquent aux conditions du contrat lui-même, dérogent en tous les points qu’elles concernent aux autres dispositions légales concernant la construction d’immeubles, que sont en cause en l’espèce des infractions contractuelles d’ordre public, et que l’article 1269 du code de procédure civile visé par la Société DEAL concerne la reddition de comptes, alors qu’aucun compte au sens de ce texte n’existait entre les parties. Le fait que les époux X... n’aient pas, comme le permet l’article L. 231-7 du code de la construction et de l’habitation, demandé dans les quatre mois de la signature du contrat l’exécution par le constructeur des travaux laissés à leur charge aux prix et conditions mentionnés par le contrat est indifférent en l’espèce puisque le litige ne porte pas sur des travaux qui auraient été chiffrés mais précisément sur l’absence de chiffrage de certains travaux. La société DEAL conteste l’indemnisation réclamée par les époux X... au motif qu’il est excessif d’une part et que seule peut être indemnisée leur perte de chance de contracter ou ne pas contracter à d’autres conditions plus avantageuses. Cependant les articles L. 231-2, R. 231-3, R. 231-4, confirmés a contrario par l’article L. 231-6 du code de la construction et de l’habitation imposent au constructeur une obligation d’ordre public de prévoir dans le prix l’ensemble des travaux indispensables et ceux de ces travaux qui ne sont pas, dans les conditions strictes définies par la loi, mis clairement à la charge du maître d’ouvrage sont considérés comme compris dans le prix convenu. Les devis produits par les époux X... correspondent aux prix du marché et ne sont pas combattus par des devis contraires. Les sommes fixées par les premiers juges doivent être confirmées et il y a lieu d’y ajouter la somme de 4 300 € au titre de la clôture. Le jugement sera confirmé par motifs adoptés en ce qui concerne la fixation du point de départ des intérêts, leur capitalisation, les montants alloués au titre des préjudices moral et de jouissance ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les dispositions des articles L. 131-1 et suivants du code de la construction sont d’ordre public et visent à protéger le maître de l’ouvrage. L’article L. 131-2 c) et d) prévoit notamment que le contrat doit comporter : la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d’adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d’équipement intérieur ou extérieur indispensables à l’implantation et à l’utilisation de l’immeuble, 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 par le maître de l’ouvrage, d’une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge. En l’espèce, la notice met à la charge du maître de l’ouvrage les éléments suivants : à l’extérieur, l’évacuation des terres chiffrée à 23 €/m², la remise en forme du terrain après achèvement des soubassements pour le vide sanitaire et le sous-sol, forfaitisés à 6 106 et 12 206, le drainage “uniquement lorsque la nature du terrain le justifie”, chiffré à 60 € du mètre linéaire, le dallage du sol du sous-sol de 10 cm d’épaisseur, non chiffré, le robinet de puisage à l’intérieur du sous-sol, chiffré à 150 €, l’accès au sous-sol par la rampe d’accès terrassée chiffré à 250 €, l’évacuation de la rampe d’accès des eaux de ruissellement pour 500 €, l’arrivée de la canalisation gaz, non chiffrée, les revêtements des pièces sèches et humides à raison de 75 €/m², l’escalier d’accès aux combles non chiffré, les branchements extérieurs d’eau, “estimés” à 61 € le mètre linéaire, de gaz à 69 € le mètre linéaire et d’électricité pour 47 € le mètre linéaire,

les systèmes d'évacuation des eaux "estimés" à 49,84 € et 71/m² du mètre linéaire et le sol du garage, non chiffré -à l'intérieur, la cheminée chiffrée à 1 910 € et les revêtements horizontaux et verticaux évalués à 75 €/m². Une partie non négligeable des travaux réservés au maître de l'ouvrage n'a donc pas été chiffrée, tandis que les chiffrages "forfaitisés" ou "estimés" par mètres carrés ou mètres linéaires, outre que leur nombre est indéterminé, ne lui permettaient en aucune façon d'être informé du coût réel restant à sa charge. Le total globalisé à 5 000 € est ridiculement sous-évalué. Il en résulte que la notice ne respectait pas les dispositions de l'article L. 231-2 d). Le fait de mettre à la charge du maître de l'ouvrage l'installation d'un drain "uniquement lorsque la nature du terrain le justifie" caractérise une faute du constructeur, seul à même d'apprécier la nécessité technique de cet équipement et alors qu'il était tenu de prévoir tous les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble. Or par courrier du 22 octobre 2007, il indiquait aux demandeurs que le second enlèvement des terres, même consécutif à une modification des plans, était à leur charge et qu'il leur conseillait d'installer un drain afin d'assainir les fondations, les "fouilles ayant révélé la présence d'eau en forte quantité". Il offrait de le réaliser pour 4 860 €, montant qui prouve, si besoin était, la sous-évaluation flagrante des travaux restant à leur charge selon la notice. Il convient par ailleurs de souligner que tous les professionnels de la construction connaissent la nature spécifique des sous-sols du département, constitués de marnes et d'argiles souvent imbibées d'eau et qui imposent des fondations spécifiques. Les demandeurs sont donc fondés à exiger le paiement des équipements indispensables non chiffrés de façon explicite ou réaliste, indépendamment des dispositions de l'article L. 231-7 et des réserves formulées à la réception, qui constituent une cause distincte de litige. Les époux X... fournissent des factures pour 14 362,76 € pour l'évacuation des terres, les branchements et des revêtements. Cette somme ne peut porter intérêt à compter du 1er août car plusieurs factures sont postérieures ; il convient de fixer le point de départ des intérêts à la date de l'assignation, le 24 avril 2009. Pour le surplus des demandes, ils produisent des devis qui correspondent au montant réclamés et aux travaux réservés et non régulièrement chiffrés, à l'exception de la clôture, prévue aux plans du permis de construire mais pas dans la notice. Si un devis ne constitue pas en principe la preuve d'une créance, c'est du fait des manquements du constructeur que ces travaux sont d'un montant aussi important et il convient de tenir compte des ressources des époux X..., qui exercent les professions de technicien informatique et professeur des écoles et ne sont manifestement pas en mesure de procéder immédiatement à tous les travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble. Il y a donc lieu de déduire 4 300 € pour la clôture et de leur allouer la somme de 72 706,696 €, avec intérêts à compter du 24 avril 2009, capitalisé annuellement dans les conditions de l'article 1154 du code civil. Selon l'article L. 231-6, "la garantie de livraison couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution... à prix et délais convenus". Le garant est tenu de prendre en charge les dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction. Selon le dernier alinéa, la garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit ou à l'issue du délai de huit jours pour dénoncer les vices apparents. Les demandeurs ont alerté le garant sur la non-conformité de la notice par courrier du 8 avril 2008, en ajoutant qu'ils effectueraient les travaux si le constructeur refusait de les prendre en charge. La réception ayant été prononcée, la société QBE FRANCE n'est plus tenue à garantie et les demandes formées contre elle seront rejetées. Par ailleurs selon l'article L. 231-4, aucun versement ne peut être exigé avant la signature du contrat ni avant la date à laquelle la créance est exigible et tout dépôt de garantie doit être déposé sur un compte spécial. En conséquence la clause des conditions particulières prévoyant le versement d'un acompte de 2 000 € à la signature du contrat est illicite. Les époux X... réclament 7 500 € de préjudice moral et 15 000 € en indemnisation de leur préjudice de jouissance. Ils versent un constat d'huissier du 26 février 2010, relevant que

la descente du sous-sol, le nivellement du terrain, l'évacuation de matériaux et le mauvais état de la voie d'accès à la maison ne sont pas solutionnés. Les photos montrent que les demandeurs circulent autour de la maison sur des palettes récupérées et que les terres ne sont pas remblayées au pourtour de l'ouvrage, laissant béant un trou dangereux. Par ailleurs, il n'est pas contesté que le plan initial d'implantation a fait l'objet d'un refus de permis de construire en raison d'un dépassement de hauteur de 40 centimètres et que la société DEAL, qui n'a pu obtenir de permis de construire modificatif, a dû démolir l'existant pour tout reprendre. La déclaration d'ouverture du chantier (DROC) date du 9 octobre 2006. Le chantier aurait donc dû s'achever le 9 janvier 2008. Par courrier du 16 janvier 2007, les époux X... s'inquiétaient de l'impact du refus de permis sur la durée du chantier et n'ont pas reçu de réponse. Les parties ont signé le 14 mars 2007 un protocole d'accord valant transaction "à titre de dédommagement forfaitaire relatif à la nouvelle hauteur de la maison", qui visait la modification des plans et pentes de toit, la réalisation d'une terrasse et d'un accès à l'entrée, l'apport de terres, le terrassement de la rampe d'accès au garage, la fourniture et la pose de volets roulants et d'un bac à douche. L'acte réglait "définitivement et sans réserve tout litige concernant la hauteur définitive de la construction". Par courrier du 28 septembre 2007, la société MAISONS DEAL les informait de la caducité de ce protocole à la suite du refus de permis modificatif, sans préciser la date de reprise des travaux et le constructeur n'a pas répondu au courrier du 30 septembre 2007 l'invitant à préciser la date de reprise du chantier. Le procès-verbal de réception assorti de réserves date du 12 juin 2008. En conséquence et du fait des manquements du constructeur, le retard de livraison s'établit à cinq mois. Le constructeur a imputé les pénalités de retard correspondantes mais il est manifeste que ces difficultés ont engendré pour les acquéreurs des causes légitimes d'inquiétude puisqu'ils n'ont jamais été informés du retard prévisible du chantier. Les non conformités de la notice, qui leur imposent de vivre dans une maison inachevée, constituent une autre source de préjudice matériel. Le comportement méprisant du constructeur tout au long des relations contractuelles caractérise leur préjudice moral. Il y a donc lieu de leur allouer les sommes de 5 000 € en indemnisation de leur préjudice moral et 12 000 € au titre de leur préjudice de jouissance ;

1) ALORS QUE les défauts de conformité contractuels apparents sont, comme les vices de construction apparents, couverts par la réception sans réserve ; que pour s'opposer aux demandes des époux X..., la société Deal faisait valoir que la réception des travaux avait eu lieu sans réserve en ce qui concerne l'exécution des branchements, de la rampe d'accès au garage ou bien encore des finitions intérieures (concl. p. 9) ; qu'en affirmant que la réception sans réserve n'interdisait pas aux époux X... de demander réparation au titre de ces travaux, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1792-6 du code civil ;

2) ALORS subsidiairement QUE la violation d'une obligation d'information ne peut être sanctionnée qu'au titre de la perte de chance subie par le cocontractant d'échapper, par une décision plus judicieuse, au risque qui s'est finalement réalisé ; que devant la cour d'appel, la société Deal faisait valoir que le manquement du constructeur d'une maison individuelle à son obligation de décrire et de chiffrer le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution s'analyse comme la perte d'une chance de ne pas contracter ou de contracter à des conclusions plus avantageuses et doit être indemnisée sur cette base (concl. p. 11) ; qu'en retenant que le préjudice subi par les époux X... correspond à l'intégralité des travaux non chiffrés ou mal chiffrés, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et 1147 du code civil ;

3) ALORS en toute hypothèse QUE le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation doit comporter

notamment le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et devant faire 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 ; qu'est annexée à ce contrat une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, et indiquant le coût desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir dans ses conclusions d'appel que les époux X... produisaient un devis d'un montant de 6 787,30 euros correspondant à des travaux d'amélioration du chemin d'accès qui n'étaient pas prévus par le contrat, les travaux de réalisation du chemin d'accès lui-même ayant été réalisés sans contestation par les époux X... avant l'ouverture du chantier pour un coût de 3 215 euros ; qu'en condamnant la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ce devis, en retenant que les demandeurs sont fondés à exiger le paiement des équipements indispensables non chiffrés de façon explicite ou réaliste, sans rechercher, comme il était soutenu, si ces travaux n'étaient pas étrangers au contrat de construction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du code civil ;

4) ALORS QUE le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation doivent mentionner la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'il en résulte qu'en cas d'omission de certains travaux, seuls les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble peuvent être mis à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir que les époux X... produisaient un devis relatif au terrassement de la rampe d'accès au sous-sol, à la réalisation d'un mur de soutènement et à la mise en place de béton balayé sur descente de garage pour un montant de 21 300 euros, ainsi qu'un devis de 3 193 euros pour l'évacuation des terres consécutif à ces travaux qui n'étaient pas prévus par le contrat et la notice type ; qu'en condamnant la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ces devis, sans rechercher, comme il était soutenu, si ces travaux n'excédaient pas ceux qui avaient été prévus par le contrat, ni s'ils étaient indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

5) ALORS QUE le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation doivent mentionner la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; qu'il en résulte qu'en cas d'omission de certains travaux, seuls les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble peuvent être mis à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir que les époux X... produisaient des devis relatifs aux peintures intérieures des murs, plafonds et menuiserie intérieures pour un montant de plus de 18 000 euros, un devis pour la pose de

faïence et de parquet pour près de 4 000 euros, et une facture relative à des travaux de ragréage pour la pose de carrelage pour 1 435 euros ; qu'en retenant, pour condamner la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ces devis et facture, que les revêtements de sol et murs font partie des éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble, sans rechercher, comme il était soutenu, si ces travaux, non contractuellement prévus, ne comportaient pas des prestations excédant ce qui est indispensable à l'utilisation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

6) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent fonder leur décision sur un moyen qu'ils ont relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que devant la cour d'appel, la société Deal faisait valoir que les travaux de clôture dont les époux X... demandaient la prise en charge « ne sont pas contractuels, ni indispensables, encore moins réalisables car ils ne correspondent pas aux stipulations du règlement du lotissement » (concl. p. 12) ; que de leur côté, les époux X... se bornaient à faire valoir que ces travaux figuraient sur les plans de construction et que la mention « à la charge des clients » ne suffisait pas à exonérer le constructeur à ce titre (concl. p. 15) ; qu'en affirmant que les travaux de clôture de la propriété étaient rendus indispensables par les règles d'urbanisme locales, la cour d'appel qui a relevé un moyen d'office sans avoir au préalable invité les parties à s'en expliquer, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

7) ALORS QUE le juge a l'obligation d'indiquer les éléments de preuve sur lesquels il se fonde pour affirmer l'existence d'un fait ; qu'en se bornant à énoncer que les règles d'urbanisme locales imposaient des sujétions particulières en matière de clôture de propriété sans préciser sur quels éléments elle se fondait pour parvenir à cette conclusion, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 9 janvier 2013