

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 9 mai 2012**

**N° de pourvoi: 11-14.943**

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Bouloche, 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 :

Sur le moyen unique :

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 novembre 2010), statuant sur renvoi après cassation (3e Civ., 22 mai 2007, n° 06-11.005), que, par contrat du 2 juin 1993, les époux X... ont confié la construction d'une maison d'habitation à l'entreprise Smirani ; que, par acte du 5 juillet 1993, la société Compagnie européenne de garantie immobilière (CEGI), aux droits de laquelle se trouve la société Compagnie européenne de garantie et cautions (CEGC), a consenti une garantie de livraison ; que le chantier a été interrompu à la suite d'une mise en demeure notifiée par arrêté municipal pour un non respect du permis de construire ; qu'après avoir obtenu un arrêté de levée de l'interruption des travaux, les époux X... ont mis en demeure la société CEGI d'achever la construction ; que la réception avec réserves est intervenue le 24 avril 1998 ; que la société CEGI a assigné les époux X... en paiement du solde du prix et de la franchise après compensation avec les pénalités de retard ; que les époux X... ont reconventionnellement sollicité le paiement d'une somme correspondant à l'évaluation du coût des travaux nécessaires pour mettre la maison en conformité avec les prestations contractuelles initiales ;

Attendu que pour condamner la société CEGI au paiement du coût des travaux nécessaires pour mettre la maison en conformité avec les prestations contractuelles initiales, l'arrêt retient qu'à aucun moment la CEGI n'a contesté le principe ni la nature des

réserves formulées dans le procès-verbal de réception ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si ces réserves correspondaient à des prestations prévues au contrat de construction du 2 juin 1993, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer à la société CEGC la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux X... ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Compagnie européenne de garanties et cautions

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la CEGI à payer aux époux X... la somme de 299.421,66 euros correspondant aux travaux nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les prescriptions contractuelles et aux frais de maîtrise d'oeuvre de ces travaux ;

AUX MOTIFS QU'il échet de rappeler que pour faire réaliser les travaux de levée des réserves pour lesquelles la CEGI a été totalement défaillante, les époux X... ont dû régler aux entreprises intervenantes une somme globale de 272.072,30 euros et à l'architecte qui a assuré la maîtrise d'oeuvre de ces travaux, la somme de 27.349,35 euros soit au total 299.421,66 euros ; que c'est cette dernière somme que les époux X... réclament à la CEGI ; attendu que les époux X... font valoir qu'en réponse à une sommation interpellative du 19 mai 1999, la CEGI invoquait uniquement le fait qu'elle avait introduit une procédure

au fond pour obtenir le paiement des sommes restant dues par les époux X... et qu'elle attendait la décision à intervenir ; qu'à aucun moment la CEGI ne contestait le principe ni la nature des réserves formulées dans le procès-verbal de réception ; attendu qu'il convient de noter que le Juge de la mise en état avait autorisé le 17 juin 1999 les époux X... à mettre en oeuvre ces travaux à leurs frais avancés ; attendu qu'il convient de constater que les époux X... rapportent la preuve qu'ils ont fait intervenir six entreprises pour un montant de 272.072,30 euros ainsi qu'un cabinet d'architecte Belhassen pour des honoraires de 27.349,35 euros ; qu'ils justifient aux débats de la réalité des travaux réalisés et de leur paiement ; attendu en conséquence qu'il convient d'infirmier le jugement du Tribunal de grande instance de Nice du 3 septembre 2001 sur cet unique point et de condamner la CEGI à payer aux époux X... la somme de 299.421,66 euros correspondant aux travaux nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec les prescriptions contractuelles et aux frais de maîtrise d'oeuvre de ces travaux ;

1) ALORS QUE la garantie de livraison prévue à l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation ne couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux que si ces travaux sont prévus au contrat de construction de maison individuelle ; que pour faire droit aux prétentions des époux X... tendant à obtenir le remboursement des travaux de levée des réserves, effectués à leurs frais avancés, la cour d'appel s'est bornée à relever que les demandeurs justifiaient aux débats de la réalité des travaux réalisés et de leur paiement ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les réserves faites par les époux X... correspondaient à des prestations prévues au contrat de construction du 2 juin 1993, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 231-6 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1134 du Code civil ;

2) ALORS QUE les travaux réalisés à l'initiative du maître d'ouvrage pour terminer la construction couverte par une garantie de livraison ne peuvent être mis à la charge du garant lorsqu'ils conduisent à l'aggravation des charges pesant sur ce dernier ; que pour faire droit aux prétentions des époux X... tendant à obtenir le remboursement des travaux de levée des réserves, effectués à leurs frais avancés, la cour d'appel s'est bornée à relever que les demandeurs justifiaient aux débats de la réalité des travaux réalisés et de leur paiement ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les travaux faits à l'initiative du maître d'ouvrage ne conduisaient pas à augmenter les charges acceptées par la CEGC en vertu du contrat de construction du 2 juin 1993, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 231-6 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1144 du Code civil ;

3) ALORS QUE ne donne pas à sa décision une véritable motivation le juge qui procède par voie de simple affirmation sans donner à ses constatations de fait une précision suffisante ; que pour faire droit aux prétentions des époux X... tendant à obtenir le remboursement des travaux de levée des réserves, effectués à leurs frais avancés, la cour d'appel s'est bornée à affirmer péremptoirement que les demandeurs justifiaient aux débats de la réalité des travaux réalisés et de leur paiement ; qu'en statuant ainsi, sans identifier les éléments de preuve sur lesquels elle s'est fondée pour retenir que les travaux avaient effectivement été réalisés et payés par les demandeurs, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle sur ce point, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 12 novembre 2010