

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 20 avril 2017

N° de pourvoi: 16-10.486

ECLI:FR:CCASS:2017:C300435

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Richard, 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 (Bordeaux, 12 novembre 2015), que, le 8 juillet 2008, M. et Mme X... ont conclu avec la société Maisons Côte Atlantique (la société MCA), assurée auprès de la société Camca assurances, deux contrats de construction de maison individuelle ; que les opérations ont été financées par deux prêts immobiliers consentis par la société BNP Paribas Invest Immo (la BNP) ; qu'une garantie de livraison a été délivrée par la Compagnie européenne des garanties immobilières (la CEGI) ; que M. et Mme X... ont réglé les appels de fonds au fur et à mesure et jusqu'à 95 % de l'avancement des travaux ; que, par devis accepté du 14 juin 2007, M. et Mme X... ont confié à la société Sicaud la réalisation de l'accès de chantier, le raccordement à l'égout, le réseau pluvial, l'adduction des fluides, la réalisation d'un parking, la réalisation d'une clôture et d'un terrassement ; que la société PLS, titulaire de deux mandats de gestion locative, a donné les immeubles en location à partir des 27 novembre et 11 décembre 2009 ; que, se prévalant d'irrégularités, de désordres et de retard, M. et Mme X... ont, après expertise, assigné la société MCA, la société Sicaud, la BNP et la CEGI en réparation de différents préjudices et que la société MCA a appelé en cause la société Camca, son assureur ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de fixer à la date du 16 décembre 2009 la réception tacite des travaux réalisés par la société MCA, avec toutes conséquences de droit, alors, selon le moyen :

1°/ que la réception d'une maison individuelle édiflée dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle doit être expresse et ne peut intervenir tacitement ; qu'en décidant néanmoins le contraire, pour en déduire que les travaux de construction de deux maisons individuelles réalisées au profit des époux X... avaient pu faire l'objet d'une réception tacite, la cour d'appel a violé les articles L. 231-6 et R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que les parties peuvent convenir de ce que la réception des travaux devrait intervenir de manière expresse et exclure, ainsi, toute réception tacite ; qu'en décidant qu'une réception tacite était intervenue, sans répondre aux conclusions de M. et Mme X..., qui soutenaient qu'il avait été stipulé dans les contrats de construction de maison individuelle que la réception devrait intervenir en présence d'un professionnel, ce qui excluait toute réception tacite résultant de la prise de possession ou du paiement d'une partie du prix, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que la réception tacite ne peut résulter que de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux ; que le paiement d'une partie seulement du prix de construction, même accompagnée d'une prise de possession, n'est pas de nature à caractériser une réception tacite ; qu'en se bornant néanmoins, pour décider que les maisons individuelles avaient fait l'objet d'une réception tacite au plus tard, le 16 décembre 2009, à relever que les prestations de la société MCA avaient été payées à hauteur de 95 % et que les locataires étaient entrés dans les lieux le 16 décembre 2009 pour le lot 8 et le 7 décembre 2009 pour le lot 38, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé une réception tacite des maisons individuelles par M. et Mme X..., a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-6, R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation et 1792-6 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle n'excluaient pas la possibilité d'une réception tacite et relevé que les prestations de la société MCA avaient été payées à hauteur de 95 % et que les locataires étaient entrés dans les lieux le 16 décembre 2009 pour le lot 8 et le 7 décembre pour le lot 38, ce dont il résultait une volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux au plus tard le 16 décembre 2009, la cour d'appel, qui, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu fixer à cette date la réception tacite pour la société MCA, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en réintégration du coût des travaux réservés dans le prix forfaitaire et global de la construction, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de construction d'une maison individuelle visé à 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 ; qu'est annexée à ce contrat une notice descriptive comportant une clause manuscrite rédigée par la suite de l'ouvrage et paraphée par celui-ci par laquelle il en accepte le coût et la charge ; que cette mention ne peut être rédigée par un tiers ; qu'en décidant néanmoins que cette mention manuscrite avait pu être valablement opposée par un tiers, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'annexe de 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 les travaux nécessaires à l'habitation de l'immeuble, non prévus ou non chiffrés dans la notice descriptive et n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite, par laquelle le maître de l'ouvrage accepte d'en supporter la charge incombant au constructeur ; qu'en affirmant, pour débouter M. et Mme X... de leur demande de réintégration du coût

des travaux réservés dans le prix forfaitaire et global de la construction, fondée sur le fait que la mention des notices descriptives n'a pas été écrite de leur main, que seule la nullité des contrats pouvait sanctionner une telle irrégularité, de sorte que M. et Mme X... ne pouvaient prétendre voir réintégrer le coût de ces travaux dans le prix forfaitaire de la construction la cour d'appel a violé les articles L. 231-2, c) et d) et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'annexe de 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 ;

Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que seule la sanction de la nullité du contrat est applicable à l'irrégularité résultant de l'absence de clause manuscrite et constaté que M. et Mme X... ne sollicitaient pas une telle sanction, la cour d'appel a pu rejeter la demande en réintégration du coût des travaux réservés dans le prix forfaitaire et global de la construction ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir réintégrer dans le prix global et forfaitaire de la construction le coût des travaux portant sur les branchements extérieurs ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que les travaux relatifs aux branchements extérieurs pouvaient être réservés et hors forfait et constaté que M. et Mme X... s'étaient réservés ces travaux pour 18 000 euros, la cour d'appel, devant laquelle ces derniers n'ont pas soutenu que ces travaux devaient être décrits et chiffrés pour chacun d'entre eux, a pu en déduire qu'ils n'étaient pas fondés à en réclamer la prise en charge par la société MCA et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de condamner la société MCA, avec la garantie de la société Camca, à leur verser la seule somme de 14 003 euros au titre de la réparation des désordres ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'expert avait retenu une solution de nature à réparer le dommage, consistant à assurer l'abaissement des seuils, à modifier la porte-fenêtre, à procéder à l'élargissement de l'accès à la salle d'eau et à remplacer la porte par une porte plus large pour permettre la rotation du fauteuil et retenu que ces travaux ne seraient pas de nature à rendre les immeubles inesthétiques, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné, mais surabondant, a souverainement retenu qu'il y avait lieu d'entériner l'évaluation proposée par l'expert ;

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

Sur le septième moyen, ci-après annexé :

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

Sur le huitième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à voir condamner la BNP à les indemniser de leur préjudice ;

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

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, à bon droit, que la banque, qui n'était pas tenue de s'immiscer dans les affaires de ses clients, devait s'assurer, en sa qualité de banquier professionnel prêtant son concours à un contrat de construction de maison individuelle, de ce que ce contrat comportait les énonciations de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel, qui a relevé, par un motif non critiqué, que tel avait été le cas, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1792-6 du code civil ;

Attendu que, pour dire que les travaux réalisés par la société Sicaud ont fait l'objet d'une réception tacite le 14 septembre 2009 et rejeter les demandes formées par M. et Mme X... au titre des malfaçons et non-façons apparentes, l'arrêt retient que les travaux commandés ont été réglés sur facture du 14 septembre 2009, dont M. et Mme X... se sont acquittés sans retenue ni réserve, ce qui permet de fixer la réception tacite de l'ouvrage à la date de ladite facture ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque de M. et Mme X... d'accepter les travaux de construction réalisés par la société Sicaud, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le sixième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour condamner la société Sicaud à payer à M. et Mme X... la seule somme de 7 190 euros, au titre de la conformité des accès extérieurs, l'arrêt retient que les désordres consistant en une non-conformité aux normes d'accès handicapés n'étaient pas apparents pour un profane, et il n'est pas allégué que M. et Mme X... soient avertis des choses de l'immobilier et que le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la société Sicaud à payer la somme de 7 190,00 euros au titre de la mise en conformité des accès extérieurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le jugement avait relevé que les sommes retenues par l'expert pour la mise en conformité des accès seraient mises pour moitié à la charge de la société Sicaud, dès lors que M. et Mme X... auraient dû, s'agissant de travaux réservés, dont ils conservaient la responsabilité, s'intéresser davantage au suivi du chantier, la cour d'appel, qui s'est contredite, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que les travaux réalisés par la société Sicaud ont fait l'objet d'une réception tacite le 14 septembre 2009, en ce qu'il rejette les demandes formées par M. et Mme X... au titre des malfaçons et non-façons apparentes et en ce qu'il condamne la société Sicaud à payer à M. et Mme X... la somme de 7 190 euros au titre de la conformité des accès extérieurs, l'arrêt

rendu le 12 novembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Toulouse ;

Laisse à chaque partie la charge de ses 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 vingt avril deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la date du 16 décembre 2009 la réception tacite des travaux réalisés par la Société MAISON CÔTE ATLANTIQUE, d'avoir, en conséquence, condamné cette dernière à payer à Monsieur et Madame X... la seule somme de 14.241,90 euros au titre des pénalités de retard, les déboutant ainsi de leur demande tendant à voir fixer le montant de ces pénalités à la somme de 49.110 euros par lot arrêtée au 30 avril 2012, puis 1.473,30 euros par lot et par mois jusqu'à la date de la réception à intervenir ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant des travaux réalisés par la société Maisons Côte Atlantique, le tribunal a retenu que la Société PLS était titulaire d'un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée de la part des époux X... pour le suivi du chantier et la réception, qu'ils ont pris possession des lieux par l'intermédiaire des locataires installés dès la mi-décembre, que dans une lettre adressée à la Société Maisons Côte Atlantique le 10 avril 2008, ils avaient exprimé la volonté de s'acquitter des deux factures encore non réglées et que les procès-verbaux de réception du 24 septembre 2009 étaient donc opposables à la société PLS et aux époux X... ; que les époux X... soutiennent pour leur part que la Société Maisons Côte Atlantique n'a pas respecté les dispositions du CCMI selon lesquelles elle devait proposer au maître de l'ouvrage la date de la visite de réception par LRAR, le maître de l'ouvrage devant se faire assister par un architecte ou un contrôleur technique lors de la réception de l'ouvrage ; que si une discussion peut être élevée sur l'existence d'une réception expresse conforme aux dispositions de l'article 1792-6 du code civil, il y eu toutefois en l'espèce, a minima, réception tacite de l'ouvrage dans la mesure où les prestations de la société Maisons Côte Atlantique avaient été payées à hauteur de 95 % et où les locataires étaient entrés dans les lieux, selon le rapport d'expertise, le 16 décembre 2009 pour le lot 8 et le 7 décembre 2009 pour le lot 38, ce qui traduit la volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux au plus tard le 16 décembre 2009 ;

1°) ALORS QUE la réception d'une maison individuelle édifée dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle doit être expresse et ne peut intervenir tacitement ; qu'en décidant néanmoins le contraire, pour en déduire que les travaux de construction de deux maisons individuelles réalisées au profit des époux X... avaient pu faire l'objet d'une réception tacite, la Cour d'appel a violé les articles L. 231-6 et R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE les parties peuvent convenir de ce que la réception des travaux devrait intervenir de manière expresse et exclure, ainsi, toute réception tacite ; qu'en décidant qu'une réception tacite était intervenue, sans répondre aux conclusions de Monsieur et Madame X..., qui soutenaient qu'il avait été stipulé dans les contrats de construction de maison individuelle que la réception devrait intervenir en présence d'un professionnel, ce qui excluait toute réception tacite résultant de la prise de possession ou du paiement d'une partie du prix, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE en toute hypothèse, la réception tacite ne peut résulter que de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux ; que le paiement d'une partie seulement du prix de construction, même accompagnée d'une prise de possession, n'est pas de nature à caractériser une réception tacite ; qu'en se bornant néanmoins, pour décider que les maisons individuelles avaient fait l'objet d'une réception tacite au plus tard, le 16 décembre 2009, à relever que les prestations de la Société MCA avaient été payées à hauteur de 95 % et que les locataires étaient entrés dans les lieux le 16 décembre 2009 pour le lot 8 et le 7 décembre 2009 pour le lot 38, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé une réception tacite des maisons individuelles par Monsieur et Madame X..., a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-6, R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation et 1792-6 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les travaux réalisés par la Société SICAUD ont fait l'objet d'une réception tacite le 14 septembre 2009 et d'avoir, en conséquence, débouté Monsieur et Madame X... de leurs demandes formées à leur encontre au titre des malfaçons et non-façons apparentes ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant des travaux réalisés par la Société Maisons Côte Atlantique, le tribunal a retenu que la Société PLS était titulaire d'un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée de la part des époux X... pour le suivi du chantier et la réception, qu'ils ont pris possession des lieux par l'intermédiaire des locataires installés dès la mi-décembre, que dans une lettre adressée à la Société Maisons Côte Atlantique le 10 avril 2008, ils avaient exprimé la volonté de s'acquitter des deux factures encore non réglées et que les procès-verbaux de réception du 24 septembre 2009 étaient donc opposables à la société PLS et aux époux X... ; que les époux X... soutiennent pour leur part que la Société Maisons Côte Atlantique n'a pas respecté les dispositions du CCMI selon lesquelles elle devait proposer au maître de l'ouvrage la date de la visite de réception par LRAR, le maître de l'ouvrage devant se faire assister par un architecte ou un contrôleur technique lors de la réception de l'ouvrage ; que si une discussion peut être

élevée sur l'existence d'une réception expresse conforme aux dispositions de l'article 1792-6 du code civil, il y eu toutefois en l'espèce, a minima, réception tacite de l'ouvrage dans la mesure où les prestations de la Société Maisons Côte Atlantique avaient été payées à hauteur de 95 % et où les locataires étaient entrés dans les lieux, selon le rapport d'expertise, le décembre 2009 pour le lot 8 et le 7 décembre 2009 pour le lot 38, ce qui traduit la volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux au plus tard le 16 décembre 2009 ; que s'agissant des travaux de la Société Sicaud, le tribunal a justement observé que les travaux commandés avaient été réglés sur facture du 14 septembre 2009 dont les époux X... s'étaient acquittés sans retenue ni réserve, ce qui permettait de fixer la réception tacite de l'ouvrage à la date de ladite facture ; que les dispositions applicables au contrat de construction de maisons individuelles, si elles sont d'ordre public, n'excluent pas pour autant la possibilité d'une réception tacite dont le régime n'est pas en contradiction avec les règles formelles du code de la construction et de l'habitation auxquelles il a seulement pour effet de déroger ; qu'il convient en conséquence de fixer la réception à la date du 14 décembre 2009 pour la Société Sicaud ;

1°) ALORS QUE la réception d'une maison individuelle édifée dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle doit être expresse et ne peut intervenir tacitement ; qu'en décidant néanmoins le contraire, pour en déduire que les travaux de construction de deux maisons individuelles réalisées au profit des époux X... avaient pu faire l'objet d'une réception tacite, la Cour d'appel a violé les articles L. 231-6 et R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE en toute hypothèse, la réception tacite ne peut résulter que de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux ; que le paiement du prix de construction est insuffisant à caractériser la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux ; qu'en se bornant néanmoins, pour décider que la réception des travaux pouvait être fixée au 14 septembre 2009 à l'égard de la Société SICAUD, à relever que les travaux commandés avaient été réglés sur facture du 14 septembre 2009, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la volonté non équivoque de Monsieur et Madame X... d'accepter les travaux de construction des deux maisons individuelles, a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-6, R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation, et 1792-6 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame X... de leur demande tendant à voir réintégrer le coût des travaux réservés dans le prix forfaitaire et global de la construction ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... soutiennent que la société Maisons Côte Atlantique n'a pas respecté la réglementation du CCMI en ne faisant pas établir par le maître de l'ouvrage, dans la notice descriptive, une mention signée par laquelle il précisait et acceptait le coût des travaux réservés (article R 231-4 du code de la construction et de l'habitation) ; qu'il font valoir que cette mention n'a pas été apposée par eux, mais par un tiers, Madame Y... ; que Monsieur et Madame X... ont toutefois signé et reconnu avoir pris connaissance des conditions particulières du contrat de construction de chacun des deux

lots litigieux, mentionnant le prix convenu et en opérant la répartition entre ce qui était dû au constructeur et le montant qu'ils s'étaient réservés (40 000,00 €) ; que même si la mention des notices descriptives n'a pas été écrite de leur main, ils l'ont approuvée et ont signé lesdites notices ; que la société Maisons Côte Atlantique justifie avoir notifié à Monsieur et Madame X..., par LRAR reçues les 4 octobre et 2 novembre 2007, les contrats de construction signés le 1er octobre 2007 accompagnés de la notice descriptive et du plan de chaque pavillon ; que Monsieur et Madame X... n'établissent pas avoir élevé de contestation sur ces documents, et en particulier sur le prix et le montant des travaux réservés ; que par ailleurs, ainsi que l'ont relevé les premiers juges, Monsieur et Madame X... ne sollicitent pas la nullité des contrats, alors que seule cette sanction est applicable à l'irrégularité qu'ils dénoncent ; qu'ils se limitent à demander la réintégration du coût des travaux réservés dans le prix forfaitaire et global de la construction, ce qui ne saurait être admis au vu de ce qui précède ;

1°) ALORS QUE le contrat de construction d'une maison individuelle visé à 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 ; qu'est annexée à ce contrat une notice descriptive comportant une cluse manuscrite rédigée par la suite de l'ouvrage et paraphée par celui-ci par laquelle il en accepte le coût et la charge ; que cette mention ne peut être rédigée par un tiers ; qu'en décidant néanmoins que cette mention manuscrite avait pu être valablement opposée par un tiers, la Cour d'appel a violé les articles L. 231-2 et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'annexe de 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°) ALORS QUE les travaux nécessaires à l'habitation de l'immeuble, non prévus ou non chiffrés dans la notice descriptive et n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite, par laquelle le maître de l'ouvrage accepte d'en supporter la charge incombant au constructeur ; qu'en affirmant, pour débouter Monsieur et Madame X... de leur demande de réintégration du coût des travaux réservés dans le prix forfaitaire et global de la construction, fondée sur le fait que la mention des notices descriptives n'a pas été écrite de leur main, que seule la nullité des contrats pouvait sanctionner une telle irrégularité, de sorte que Monsieur et Madame X... ne pouvaient prétendre voir réintégrer le coût de ces travaux dans le prix forfaitaire de la construction la Cour d'appel a violé les articles L. 231-2, c) et d) et R. 231-4 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'annexe de 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

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur et Madame X... de leur demande tendant à voir réintégrer dans le prix global et forfaitaire de la construction le coût des travaux portant sur les branchements extérieurs, présentés comme des travaux réservés aux maîtres de l'ouvrage ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur et Madame X... soutiennent que les ouvrages relatifs aux branchements extérieurs et aux réseaux extérieurs, qu'ils ont réglés à la Société Sicaud, doivent être réintégrés dans le forfait et supportés in fine par la Société Maisons Côte Atlantique ; que toutefois et contrairement à ce qu'ils soutiennent, l'expert a clairement indiqué que ces travaux pouvaient être réservés et hors forfait ; que l'article R 231-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose en effet que la notice descriptive mentionne « les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage. » ; que le contrat de construction de maison individuelle est du reste défini comme celui qui a pour objet la fourniture de plan et la réalisation du gros oeuvre, ce qui exclut les travaux en extérieur ; qu'en l'espèce, Monsieur et Madame X... se sont réservés les travaux de branchement extérieurs pour 18 000,00 € et s'en sont acquittés en toute connaissance de cause auprès de la Société Sicaud, sans que ne soient méconnues les dispositions d'ordre public du Code de la construction et de l'habitation régissant le contrat de CMI ; qu'ils se sont par suite mal venus à en réclamer la prise en charge par la Société Maisons Côte Atlantique ;

1°) ALORS QUE les travaux qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble sont inclus dans le prix global et forfaitaire du contrat de construction d'une maison individuelle, sauf s'ils ont été réservés au maître de l'ouvrage ; que les travaux de branchements extérieurs sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, de sorte qu'ils sont à la charge du constructeur, comme étant compris dans le prix global et forfaitaire, à moins qu'ils aient été réservés au maître de l'ouvrage ; qu'en décidant néanmoins que les travaux en extérieur, en ce compris les travaux portant sur les branchements extérieurs, ne sont pas compris dans le contrat de construction de maison individuelle, pour en déduire qu'ils devaient nécessairement rester à la charge de Monsieur et Madame X..., la Cour d'appel a violé les articles L 231-2 et R 231-4 du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE la notice du contrat de construction de maison individuelle doit faire état des travaux nécessaires à l'habitation de l'immeuble qui ne sont pas compris dans le prix et dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution ; que ces travaux doivent être décrits et chiffrés ; qu'à défaut, ils sont compris dans le prix global et forfaitaire du marché, de sorte qu'ils doivent être supportés par le constructeur ; qu'en se bornant à affirmer que les travaux relatifs aux branchements extérieurs et au réseau extérieur avaient été réservés par Monsieur et Madame X... et devaient rester à leur charge, sans constater que ces travaux avaient été précisément décrits dans la notice et que chacun d'entre eux avait été chiffré, peu important que Monsieur et Madame X... se soient acquittés du prix en toute connaissance de cause, la Cour d'appel privé sa décision de base légale au regard des articles L 231-2 et R 231-4 du Code de la construction et de l'habitation.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la Société MAISONS COTE ATLANTIQUE, avec la garantie de la Société CMACA, à verser à Monsieur et Madame X... la seule somme de 14.003 euros HT au titre de la réparation des désordres et d'avoir débouté ces derniers du surplus de leurs demandes, tendant à les voir condamnés à leur

payer, à ce titre, les sommes de 94.004,96 euros HT pour le lot n° 8 et 80.185,18 euros HT pour le lot n° 38 ;

AUX MOTIFS QU'il ressort du rapport de Monsieur Z... que les deux maisons ne répondent pas aux normes pour l'accessibilité des personnes handicapées, tant à l'intérieur des habitations qu'au niveau des accès extérieurs ; que les époux X... sollicitent la condamnation de la Société Maisons Côte Atlantique à leur payer la somme de 94.004,96 € HT pour le lot n° 8 et la somme de 80.185,18 € HT pour le lot n° 38 pour rendre les immeubles conformes aux normes applicables en la matière ; que les désordres relevés par l'expert consistent à l'intérieur des habitations en une hauteur excessive des seuils de la porte d'entrée et d'une porte-fenêtre, et en une insuffisance de la largeur du couloir d'accès à la salle de bains et à la chambre handicapé pour permettre la rotation d'un fauteuil roulant, telle que l'exigent les normes d'accessibilité ; que la somme réclamée par les époux X... est excessive et s'apparente à une réfection généralisée de l'ouvrage, que les non-conformités relevées ne rendent pas nécessaire, alors que l'expert a retenu une solution moins onéreuse de nature à réparer le dommage, consistant à assurer l'abaissement des seuils, à modifier la porte-fenêtre, à procéder à l'élargissement de l'accès à la salle d'eau et à remplacer la porte par une porte plus large pour permettre la rotation du fauteuil ; que ces travaux ne seront pas de nature à rendre les immeubles inesthétiques, ainsi que l'a relevé l'expert, et n'auront donc pas d'incidence négative sur leur valeur vénale ; que le jugement sera par suite confirmé en ce qu'il a entériné l'évaluation proposée par l'expert (7.014,00 € HT pour le lot n° 8 et 6.689,00 € HT pour le lot n° 38), sans qu'il y ait lieu à déduction de ces sommes, comme le demande la société Maisons Côte Atlantique, les coûts de l'attestation de conformité, de l'aire de manoeuvre devant la porte d'entrée et de la chape du garage, qui sont des travaux inhérents à la réparation du préjudice dont la charge incombe à la Société Maisons Côte Atlantique ;

ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que le créancier d'une obligation contractuelle est en conséquence en droit d'obtenir l'exécution de celle-ci ; que le juge ne peut, sous couvert d'équité, ni modifier la teneur de dispositions contractuelles, ni dispenser l'une des parties de l'exécution de ses obligations ; qu'en décidant néanmoins que Monsieur et Madame X... n'étaient pas fondés à exiger l'exécution pure et simple de ses obligations par la Société MAISONS COTE ATLANTIQUE, quant à la réalisation des travaux intérieurs, motif pris que les travaux nécessaires pour remédier aux non-conformités apparaissaient excessif et qu'une solution moins onéreuse pouvait être retenue, la Cour d'appel a violé les articles 134 du Code civil et L 231-2 du Code de la construction et de l'habitation.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF d'avoir condamné la Société SICAUD à payer à Monsieur et Madame X... la seule somme de 7.190 euros HT au titre de la conformité des accès extérieurs et de les avoir déboutés du surplus de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la Société Sicaud à payer aux époux X... la somme de 7.190,00 € HT au titre de la mise en conformité des accès extérieurs ; qu'en effet les désordres consistant en une non-conformité aux normes

d'accès handicapés n'étaient pas apparents pour un profane, et il n'est pas allégué que les époux X... soient avertis des choses de l'immobilier ; que les dommages, qui leur ont été révélés après réception, rendent les immeubles impropres à leur destination en ce que destinés à la location, ils ne peuvent être donnés à bail à des personnes handicapées ;

ALORS QUE tout jugement ou arrêt doit être motivé ; que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en décidant que la Société SICAUD était tenue d'indemniser Monsieur et Madame X... au titre de la mise en conformité des accès extérieurs, dès lors que les désordres n'étaient pas apparents pour un profane et que Monsieur et Madame X... n'étaient pas avertis des choses de l'immobilier, considérant ainsi qu'aucune faute ne pouvait leur être reprochée dans la réalisation de ces travaux, et en confirmant le jugement de première instance, qui leur avait alloué la moitié seulement du coût de réfection des travaux, après avoir retenu un manquement de vigilance à leur encontre, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF d'avoir condamné la Société MAISONS COTE ATLANTIQUE à payer à Monsieur et Madame X... la seule somme de 14.241,90 euros HT à titre de pénalités de retard et d'avoir débouté ces derniers de leur demande tendant à voir condamner la Société MAISONS COTE ATLANTIQUE à leur payer, au même titre, une indemnité de 49.110 euros par lot, arrêtée au 30 avril 2012, puis 1.473,30 euros par lot et par jour de retard pour la période postérieure ;

AUX MOTIFS QUE la réception tacite ayant été fixée au 16 décembre 2009 pour la Société Maisons Côte Atlantique, les pénalités de retard de 49,11 euros par jour sont dues pendant 145 jours à compter du 24 juillet 2009, date limite d'exécution des travaux ; que la société Maisons Côte Atlantique devra donc régler aux époux X... un montant de pénalités de retard de 14 241,90 euros ;

ALORS QUE la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire , que la Cour d'appel ayant fixé le montant des pénalités de retard au regard de la date de réception tacite des travaux du 16 décembre 2009, qu'elle a retenue, la cassation du chef du dispositif de la décision fixant la réception tacite des travaux au 16 décembre 2009, devant intervenir sur le premier moyen de cassation, entraînera, par voie de conséquence, l'annulation du chef de la décision ayant fixé le montant des pénalités, en application de l'article 625, alinéa 2, du Code de procédure civile.

HUITIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF d'avoir débouté Monsieur et Madame X... de leur tendant à voir condamner la Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE à les indemniser de leur

préjudice ;

AUX MOTIFS QU'il est fait grief à la Société BNP Paribas Personal Finance d'avoir manqué à son devoir de conseil et d'avoir ainsi dirigé les époux X... vers un constructeur peu scrupuleux, entraînant pour les appelants une perte de chance de subir les conséquences d'un défaut de respect des dispositions en vigueur en matière de construction de maison individuelle ; que toutefois, ainsi que l'a relevé le Tribunal, la seule irrégularité retenue à la charge de la Société Maisons Côte Atlantique, relative à l'absence de chiffrage des travaux réservés de branchement sur les réseaux publics, ne saurait suffire à engager la responsabilité de la banque envers les maîtres de l'ouvrage ; qu'il s'agit en effet d'une faute mineure qui ne remet pas en cause, dans leur globalité, les engagements contractés envers le constructeur par les époux X..., auxquels elle n'a causé qu'un préjudice de principe au regard de l'économie d'ensemble de l'opération ; que de surcroît, la Société BNP Paribas Personal Finance n'était pas tenue d'un devoir de conseil sur l'opération immobilière elle-même, ne pouvant s'immiscer dans les affaires de ses clients ; que tout au plus devait-elle s'assurer, en sa qualité de banquier professionnel prêtant son concours à un contrat de construction de maison individuelle, de ce que ce dernier comportait les énonciations de l'article L 231-2 du code de la construction et de l'habitation, ce qui a été le cas ;

1°) ALORS QUE la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation à intervenir sur le troisième ou le quatrième moyen de cassation, relatif à l'irrégularité des mentions du contrat de construction de maison individuelle, entraînera par voie de conséquence la cassation du chef du dispositif de l'arrêt ayant rejeté les demandes de Monsieur et Madame X... dirigées contre la Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, aux motifs que celle-ci s'était assurée de la régularité des contrats de construction, comme elle en avait l'obligation, et ce en application de l'article 625, alinéa 2, du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat de construction de maison individuelle comporte celles des énonciations légales qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis ; que le manquement du banquier à cette obligation constitue une faute engageant sa responsabilité, qu'en décidant néanmoins que la responsabilité de Société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE n'était pas engagée à l'égard de Monsieur et Madame X..., après avoir pourtant constaté que les contrats de construction de maison individuelle pour lesquels elle avait accordé son financement ne comportaient pas le chiffrage des travaux réservés de branchement sur le réseau public, ce qui constitue une mention légale, au motif inopérant tiré de ce que la faute commise était mineure, la Cour d'appel a violé les articles L 321-10 du Code de la construction et de l'habitation et 1147 du Code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 12 novembre 2015

