

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 21 juin 2018**

**N° de pourvoi: 17-10.175**

ECLI:FR:CCASS:2018:C300602

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

Me Haas, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Foussard et Froger, 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 (Paris, 7 octobre 2016), que M. X... et Mme Y... et la société Maisons CBI ont conclu un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan ; que la Caisse de garantie immobilière du bâtiment (CGI bât) a fourni une garantie de livraison ; que, faisant valoir l'absence de clause manuscrite relative aux travaux qu'ils s'étaient réservés, M. X... et Mme Y... ont assigné le constructeur et le garant en indemnisation de leur préjudice ;

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident, réunis :

Vu les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour condamner solidairement la société Maisons CBI et la CGI bât au

paiement de la somme de 25 690 euros, l'arrêt retient que le coût des travaux, mentionnés et chiffrés dans la notice comme non compris dans le prix convenu, n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite des maîtres d'ouvrage, doit être mis à la charge de la société Maisons CBI et garanti par la CGI bât ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seule la sanction de la nullité du contrat est applicable à l'irrégularité résultant de l'absence de clause manuscrite par laquelle le maître de l'ouvrage précise et accepte les travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Maisons CBI et la CGI bât à payer à M. X... et Mme Y... la somme de 25 690 euros au titre des travaux chiffrés dans la notice n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite, l'arrêt rendu le 7 octobre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne M. X... et Mme Y... 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 vingt et un juin deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me C..., avocat aux Conseils, pour la société Maisons CBI.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société Maisons CBI à payer à M. X... et à Mme Y... la somme de 112 718,20 euros ;

AUX MOTIFS QUE, sur les travaux non prévus, non chiffrés, prévus par les plans mais non réalisés ou ne faisant pas l'objet d'une mention manuscrite conforme aux dispositions légales, l'article L. 231-2, dont les dispositions sont d'ordre public, dispose que le contrat

de construction de maison individuelle avec fourniture de plan doit notamment prévoir : « c) 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, d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme dit 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 et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison (V art. R. 231-5) ; - 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 l'article L. 231-9 prévoit qu'une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception et cette notice descriptive doit répondre aux exigences toutes aussi impératives de l'article R. 231-4 du même code qui dispose notamment : « la notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu. » ; qu'enfin, l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant, en application de ce texte, la notice descriptive, précise que cette dernière doit comporter la description et les caractéristiques techniques de l'immeuble conforme au plan proposé, et celles des travaux d'adaptation au sol, des raccordements aux réseaux divers ainsi que des équipements intérieurs et extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de cet immeuble ; que c'est au regard de ces seules dispositions que doivent être appréciées les demandes formulées par les consorts X... Y... ; (

) que, sur les travaux chiffrés dans la notice n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite : force est de constater que l'ensemble des travaux mentionnés dans la notice comme non compris dans le prix convenu et chiffrés, n'ont pas fait l'objet d'une mention manuscrite des maîtres d'ouvrage. A défaut, ces travaux, pour les seuls coûts figurant dans la notice descriptive, doivent être mis à la charge du constructeur : - cuve de récupération d'eau : 5 820 euros ; - bardage ajouré brise soleil : 2 760 euros ; - plaque type fermacell : 4 620 euros ; - revêtements de murs : 5 890 euros ; - plancher pour terrasse extérieure : 6 600 euros, soit un total de 25 690 euros (

) ; que le jugement doit être infirmé et la SA Maisons CBI condamnée à payer la somme de 25 690 euros aux consorts X... Y... au titre des travaux prévus, chiffrés mais n'ayant pas fait l'objet d'une acceptation expresse des maîtres d'ouvrage.

ALORS QUE seule la sanction de la nullité du contrat de construction d'une maison individuelle est applicable à l'irrégularité résultant de l'absence de la clause manuscrite par lequel le maître de l'ouvrage précise et accepte les travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu ; que, dès lors, en accueillant la demande des maîtres de l'ouvrage tendant, non à la nullité du contrat, mais à ce que les travaux mentionnés dans la notice descriptive comme non compris dans le prix convenu et n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite soient mis à la charge du constructeur, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la demande de la société Maisons CBI tendant à ce que la Caisse de garantie immobilière du bâtiment soit condamnée à la garantir des condamnations mises à sa charge ;

AUX MOTIFS QUE, sur les demandes dirigées contre la SA CGI-BAT, garant de livraison : qu'aux termes de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, la garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus ; qu'en cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge : a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu ; b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ; c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret ; que contrairement à ce que soutient la CGI BAT, la défaillance financière du constructeur n'est pas une condition de l'obligation du garant qui est mise en oeuvre dès lors qu'est constatée la défaillance du constructeur dans l'exécution de ses obligations au titre des dépassements et suppléments de prix incluant les coûts nécessaires à la levée des réserves, ainsi que des pénalités en cas de retard de livraison ; que sur les deux premiers points, la défaillance du constructeur est patente, au regard des irrégularités de la notice descriptive, tant en ce qui concerne les travaux indispensables, mais non prévus à la notice, les travaux prévus mais non chiffrés, les travaux laissés à la charge du maître de l'ouvrage sans mention manuscrite et les travaux nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage (levée des réserves) ; que s'agissant des pénalités de retard, la garantie de livraison porte sur un respect d'un délai de 19 mois que les consorts X... Y... ont expressément accepté comme devant s'appliquer au seul garant ; que ce délai doit dès lors s'appliquer dans les seuls rapports maîtres d'ouvrage/garant et, ce délai n'ayant pas été dépassé, la garantie n'est pas due sur les pénalités de retard ; que le coût de l'assurance dommage ouvrage qui n'est pas comprise dans le coût de la construction due par le constructeur de maison individuelle, ne peut pas non plus être prise en charge par le garant de livraison ; que dès lors la garantie due par la CGI BAT ne peut porter que sur la somme de :  $112\,718,20 - [(25\,502,89 + 4\,800) - 24\,955] = 107\,370,31$  euros TTC ; que les consorts X... Y... sollicitent également la somme de 44 452,19 euros en réparation de leurs préjudices subis à raison de la faute commise par le garant qui a refusé d'intervenir à la demande des maîtres d'ouvrage et a refusé de leur verser les sommes dues ; qu'il résulte des pièces produites que les consorts X... Y... ont avisé le garant à plusieurs reprises des difficultés qu'ils rencontraient avec la SA Maisons CBI et que la CGI BAT a sollicité du constructeur l'exécution de ses engagements. Les courriers échangés sont antérieurs à la réception que le constructeur s'était engagé à régulariser et, à ce stade, il ne peut être reproché au garant de ne pas intervenir, le délai de livraison opposable au garant n'étant pas écoulé ; que l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation dispose que « dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits sus-indiqués. Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans

les conditions prévues au paragraphe III du présent article. » ; que la CGI BAT n'a cependant procédé à aucune diligence à la suite du courrier adressé par le conseil des appelants le 18 juin 2013 en application de ce texte et informant le garant de l'expiration du délai convenu pour la levée des réserves sans que le constructeur ne soit intervenu ; qu'indépendamment du litige sur la garantie des pénalités et de leur point de départ, la non-levée des réserves imposait au garant, conformément à ce texte, de mettre en demeure le constructeur de procéder aux travaux de reprise et à défaut, de désigner un repreneur ce qu'il n'a pas fait ; que cette abstention fautive est génératrice d'un préjudice pour les appelants qui n'ont vu leurs réserves levées que plusieurs mois après la réception, n'ont pu bénéficier du financement prévu dans la garantie et ont dû vivre dans une construction inachevée ; qu'au vu des éléments produits, le préjudice généré par cette seule faute du garant doit être évalué à la somme de 10 000 euros ;

ALORS QU'en rejetant la demande de la société Maisons CBI tendant à ce que la Caisse de garantie immobilière du bâtiment soit condamnée à la garantir des condamnations mises à sa charge sans donner le moindre motif à sa décision, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la Caisse de garantie immobilière du bâtiment.

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné la CGI-BAT, in solidum avec la société MAISONS CBI, à payer entre les mains de Monsieur X... et Madame Y... la somme de 107.370,31 et rejeté les autres demandes de la CGI-BAT ;

AUX MOTIFS QUE « sur les travaux non prévus, non chiffrés, prévus par les plans mais non réalisés ou ne faisant pas l'objet d'une mention manuscrite conforme aux dispositions légales, l'article L. 231-2, dont les dispositions sont d'ordre public, dispose que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan doit notamment prévoir : « c) 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, d) Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme dit 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 et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison (V art. R. 231-5) ; - 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 l'article L. 231-9 prévoit qu'une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception et cette notice descriptive doit répondre aux exigences toutes aussi impératives de l'article R. 231-4 du même code qui dispose notamment : « la notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise

et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu. »; qu'enfin, l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant, en application de ce texte, la notice descriptive, précise que cette dernière doit comporter la description et les caractéristiques techniques de l'immeuble conforme au plan proposé, et celles des travaux d'adaptation au sol, des raccordements aux réseaux divers ainsi que des équipements intérieurs et extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de cet immeuble ; que c'est au regard de ces seules dispositions que doivent être appréciées les demandes formulées par les consorts X... Y... ; (...) que, sur les travaux chiffrés dans la notice n'ayant pas fait l'objet d'une mention manuscrite: force est de constater que l'ensemble des travaux mentionnés dans la notice comme non compris dans le prix convenu et chiffrés, n'ont pas fait l'objet d'une mention manuscrite des maîtres d'ouvrage. A défaut, ces travaux, pour les seuls coûts figurant dans la notice descriptive, doivent être mis à la charge du constructeur : - cuve de récupération d'eau : 5 820 euros ; - bardage ajouré brise soleil : 2 760 euros ; - plaque type fermacell : 4 620 euros ; - revêtements de murs : 5 890 euros ; - plancher pour terrasse extérieure : 6 600 euros, soit un total de 25 690 euros (...) ; que le jugement doit être infirmé et la SA Maisons CBI condamnée à payer la somme de 25 690 euros aux consorts X... Y... au titre des travaux prévus, chiffrés mais n'ayant pas fait l'objet d'une acceptation expresse des maîtres d'ouvrage ».

ALORS QUE, dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de certains travaux, et dès lors que les travaux réservés par le maître de l'ouvrage sont décrits et chiffrés dans la notice, l'absence de mention manuscrite, émanant du maître de l'ouvrage quant aux travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, n'est sanctionnée que par la nullité du contrat de construction ; que s'il estime ne pas avoir à solliciter la nullité du contrat de construction, le maître de l'ouvrage ne peut demander que le coût des travaux en cause soit à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, les travaux dont le maître de l'ouvrage s'était réservé l'exécution étaient écrits et chiffrés dans la notice ; que le maître de l'ouvrage n'a pas demandé la nullité ; qu'il était dès lors exclu qu'il puisse faire peser le coût de ces travaux sur le constructeur ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les L.231-1, L.231-2 et R.231-4 du Code de la construction et de l'habitation. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 7 octobre 2016