

17 novembre 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-17.218

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300824

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Garanties légales - Garantie de livraison - Prix - Dépassement - Obligations du garant - Eléments d'appréciation - Détermination

Les obligations du garant de livraison du constructeur de maison individuelle ne s'apprécient pas par rapport à la notion d'achèvement des immeubles vendus à terme ou en l'état futur d'achèvement de l'article R. 261-1, alinéa 1, du code de la construction et de l'habitation

Texte de la décision

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 novembre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 824 FS-B

Pourvoi n° D 20-17.218

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 NOVEMBRE 2021

M. [C] [X], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 20-17.218 contre l'arrêt rendu le 20 février 2020 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige l'opposant à la Caisse de garantie immobilière du bâtiment (CGI Bâtiment), société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [X], de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Caisse de garantie immobilière du bâtiment, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 12 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, M. Boyer, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 20 février 2020), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 17 janvier 2019, pourvois n° 17-27.185 et 17-20.616), M. [X] a conclu des contrats de construction de maison individuelle avec fourniture du plan avec la société Maison CBL (la société CBL).
2. Une garantie de livraison a été souscrite auprès de la Caisse de garantie immobilière du bâtiment (la société CGI BAT).
3. Se plaignant de l'inachèvement des maisons, M. [X] a obtenu, par jugement du 21 juillet 2008, la condamnation de la société CBL à faire exécuter les travaux nécessaires pour livrer les maisons en état d'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.
4. Une décision du 19 janvier 2009 a condamné la société CGI BAT à faire terminer les travaux en vue de la livraison, y compris les réparations ordonnées par le jugement du 21 juillet 2008.
5. Après une expertise ordonnée le 27 février 2012, M. [X] a, de nouveau, assigné la société CGI BAT en demandant la « déconstruction-reconstruction » des maisons et la réalisation des travaux nécessaires à la livraison de maisons strictement conformes aux stipulations contractuelles.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, et le second moyen, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision

spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses première, cinquième, sixième, septième et huitième branches Enoncé du moyen

7. M. [X] fait grief à l'arrêt de rejeter la demande de déconstruction-reconstruction des maisons et de condamnation de la CGI BAT à faire achever et livrer des maisons strictement conformes aux contrats, plans et notices descriptives, alors :

« 1°/ que le contrat oblige les parties ; qu'à l'appui de sa demande de démolition et de reconstruction, M. [X] indiquait que les maisons, sur plusieurs points, ne correspondaient pas à ce qui avait été prévu au contrat de construction ; qu'en retenant qu'« il convient donc d'examiner la réalité et la gravité des non-conformités invoquées par M. [X] pour déterminer si, en raison de leur caractère substantiel, elles rendent les maisons impropres à leur utilisation », la cour d'appel, qui s'est déterminée au regard de l'utilisation des maisons et non au regard de leur conformité aux stipulations contractuelles, a violé les articles 1134 et 1184 du code civil dans leur rédaction applicable ;

5°/ que pour rejeter la demande relative à l'absence d'arase, la cour d'appel a estimé qu'elle ne présentait pas de caractère substantiel ; qu'elle n'a ce faisant pas tiré les conséquences de ses propres constatations, dont il résultait que le contrat prévoyait une arase et que cette arase n'avait pas été réalisée ; qu'elle a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

6°/ qu'en retenant, pour rejeter la demande de M. [X] en démolition et reconstruction des immeubles, que les non-conformités résultant de l'absence de construction sur terre-plein ne pouvaient être retenues dès lors qu'elles ne compromettaient pas l'utilisation des ouvrages, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant en se déterminant au regard de l'utilisation des maisons et non au regard de leur conformité aux stipulations contractuelles, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 du code civil dans leur rédaction applicable ;

7° / que la cour d'appel a constaté que la villa n° 1 était encaissée de 10 cm de plus au regard de ce qui était convenu au contrat et que des pompes de relevage, non prévues, avaient dues être installées pour évacuer les eaux qui ne pouvaient, en raison du défaut d'altimétrie, s'écouler par gravitation ; qu'en rejetant la non-conformité tiré du défaut d'altimétrie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, et a violé l'article 1184 du code civil ;

8°/ que le défaut d'altimétrie, rendant nécessaire l'installation de pompes de relevage pour évacuer les eaux, justifie la démolition de la maison mal implantée pour la reconstruire selon ce qui était prévu au contrat ; qu'il en va de même de la construction sur vide sanitaire quand une construction sur terre-plein avait été prévue et de l'absence du chaînage horizontal convenu ; qu'en retenant que ces non-conformités n'étaient pas d'une gravité suffisante pour justifier la démolition des maisons, la cour d'appel a violé le principe de proportionnalité. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a constaté que, si l'arase étanche était prévue au contrat, les injections périphériques qu'avaient préconisées l'expert avaient été réalisées pour remédier aux risques de remontée d'humidité du sol par capillarité et qu'aucune trace d'humidité n'avait été relevée au sol ou sur les parois.

9. Elle a relevé que, si l'expert avait mentionné que la dalle de la villa n° A était encaissée de dix centimètres environ par rapport à ce qui avait été projeté, le contrat prévoyait que l'installation d'une pompe de relevage pourrait être nécessaire et que, dans ce cas, un avenant devrait être proposé au maître de l'ouvrage pour déterminer la plus-value en résultant. Elle a ajouté que, s'il n'était pas justifié de la signature de cet avenant, les pompes de relevage avaient effectivement été installées et qu'il n'était pas démontré qu'elles n'étaient pas en état de marche en raison d'un problème de conformité électrique.

10. Ayant déduit de ces constatations et énonciations que les non-conformités invoquées par M. [X] étaient soit non établies, soit dénuées de gravité, et que le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur était assuré après réalisation des travaux ordonnés, la cour d'appel, abstraction faite de motifs erronés mais surabondants tirés de

l'appréciation des obligations du garant de livraison par rapport à la notion d'achèvement de l'article R. 261-1, alinéa 1er, du code de la construction et de l'habitation, a pu en déduire que la demande tendant à la démolition et à la reconstruction des maisons, qui se heurtait au principe de proportionnalité des réparations au regard de l'absence de conséquences dommageables des non-conformités constatées, devait être rejetée.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept novembre deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. [X]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de déconstruction-reconstruction des maisons et de condamnation de la société CGI Bat à faire achever et livrer des maisons strictement conformes aux contrats, plans et notices descriptives,

AUX MOTIFS QUE M.[X] demande à la cour, en application des dispositions de l'article L 231-6 du code de la construction et de l'habitation, d'ordonner, aux frais et sous la responsabilité de la CGI, la "déconstruction-reconstruction" des trois maisons en conformité aux contrats et aux permis de construire ; qu'il fait valoir que le garant de livraison couvre l'obligation de résultat du constructeur de réaliser les ouvrages conformes au contrat et aux règles de l'art et qu'il couvre la livraison de la maison complètement terminée, conforme aux stipulations contractuelles ; qu'il estime dans ces conditions que seule la démolition-reconstruction des ouvrages est de nature à mettre un terme aux graves non conformités contractuelles tenant à l'absence de chaînages au surplus en zone sismique, à l'absence d'arase étanche avec la présence d'humidité qui en découle, à l'absence de construction de deux maisons sur terre-plein, à un défaut altimétrique rendant indispensable l'évacuation des eaux usées par pompe de relevage et à d'autres non conformités contractuelles non relevées par l'expert (gaines électriques, évacuation des eaux grises, arrivée d'eau potable, accessibilité ...) ; que la CGI fait valoir essentiellement que la démolition-reconstruction telle que réclamée par M. [X] aboutirait à des travaux non garantis ou impossibles à réaliser et à une sanction non proportionnée à la gravité des nonconformités et sur lesquelles l'expert [D] a répondu en donnant les solutions techniques adéquates ; qu'aux termes de l'article R 261-1 alinéa 1er du code de la construction et de l'habitation: " L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil (....) lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation" ; qu'en application de ce texte, seules les graves nonconformités ou les malfaçons rendant l'ouvrage impropre à son utilisation sont de nature à faire obstacle à la constatation de l'achèvement de l'immeuble et par conséquent à sa réception et à sa livraison ; qu'il convient donc d'examiner la réalité et la gravité des non conformités invoquées par M. [X] pour déterminer si, en raison de leur caractère substantiel, elles rendent les maisons impropres à leur utilisation ; sur l'absence de chaînage et ses conséquences en zone sismique ; que l'expert [D] ne retient pas cette non-conformité au vu des sondages non destructifs de localisation pratiqués par le sapiteur Ginger CEBTP, position qu'il maintient dans le cadre du complément de mission qui lui a été donné par ordonnance du 22 octobre 2013 pour vérifier les capacités de l'appareil utilisé pour détecter les chaînages verticaux, l'expert précisant, après échanges avec son sapiteur, qu'il n'existait aucune présomption d'absence de chaînage justifiant de faire réaliser des sondages destructifs ; que par ailleurs, c'est en vain

que M. [X] conteste ces conclusions en invoquant celles de deux experts privés qui dénoncent l'absence de chaînage vertical, surtout en zone sismique, la commune de [Localité 5] étant classée en zone sismique de niveau 3 depuis le 1er mai 2011 ; qu'en effet, il doit d'abord être relevé que le chaînage vertical n'était pas prévu aux contrats, les notices descriptives ne prévoyant au chapitre des ossatures que les ouvrages suivants : Ossature des constructions par ouvrages en béton armé, dosage du ciment selon normes en vigueur comprenant : -linteaux au-dessus des ouvertures ; -chainages horizontaux en périphérie des planchers et des murs ; -poteaux apparents ou encastrés dans la maçonnerie aux changements de direction -appuis en béton moulés ; -seuils au mortier de ciment lissé ; qu'ensuite, comme le soutient justement la CGI, les obligations du constructeur et par voie de conséquence, du garant de livraison, doivent être appréciées à la date de délivrance du permis de construire, soit le 6 décembre 2005, à une époque où la zone n'était pas classée en zone sismique et c'est la raison pour laquelle l'expert judiciaire n'a pas retenu les prescriptions applicables en zone sismique aux constructions en cause, ajoutant au surplus (page 19) que rien ne permet de penser que le respect des règles minimales parasismiques applicables à ces constructions n'est pas assuré ; que l'existence de cette première non-conformité n'est donc pas établie ; sur l'absence d'arase étanche et les problèmes d'humidité ; que cette absence d'arase étanche pourtant prévue au contrat est confirmée par l'expert [D] qui constate en page 11 de son rapport que si en partie courante, les problèmes d'humidité ne sont pas liés à l'absence d'étanchéité du soubassement, c'est le cas sur les parties habitables dont les façades sont enterrées ; que pour y remédier, l'expert judiciaire préconise des injections périphériques contre les remontées d'humidité du sol selon devis de la société Renoba pour un coût de 13.220,00 € ; qu'il est établi par les factures de cette société (pièces 87,94 et 95 CGI) que ces travaux ont été réalisés en juin 2017 et janvier 2018 et il apparaît, au vu du procès-verbal de constat contradictoire dressé par huissier le 13 mars 2019 sur l'état actuel des trois maisons (pièce 83 CGI), qu'aucune trace d'humidité n'est relevée, ni au sol, ni sur les parois ; que dans ces conditions, la non-conformité contractuelle relevée ne présente pas de caractère substantiel puisque l'objectif de l'arase étanche qui est d'éviter les remontées d'humidité du sol par capillarité est atteint par les injections périphériques réalisées ; sur la modification de la nature des planchers bas des rez-de-chaussée et l'absence de construction sur terre-plein ; que M.[X] expose que contrairement au contrat prévoyant une construction des trois villas par dallage sur terre-plein, deux d'entre elles ont été construites sur videsanitaire, par simple souci d'économie et sans son accord, les vides sanitaires étant au surplus non conformes aux DTU applicables, s'agissant de la hauteur libre minimale, de l'existence de trappes d'accès et de ventilation pour éviter l'humidité ; que l'expert judiciaire a cependant considéré (pages 13, 20 et 21 du rapport) que la présence de vide sanitaire ne constituait pas une nonconformité sur un plan purement technique ; qu'il a en effet constaté que: - le terrain naturel présentait un double pendage sud nord de près d'1,80 mètre de dénivelé sur l'emprise de la construction et est-ouest de près d'1 mètre de dénivelé à l'angle nord-ouest de la construction ; - les plans de coupe annexés au permis de construire du 6 décembre 2015 (pièce 62 CGI) représentent un plancher ourdi au RDC à l'exception du dallage du garage de la maison n°1 - le garage de la villa 1 devait être bâti sur dallage sur terre-plein et le reste des planchers bas en plancher hourdis, contrairement aux indications de la notice descriptive du CCMI ; que l'expert en conclut que le constructeur a placé la mauvaise mention sur le contrat CCMI mais a finalement construit conformément aux plans annexés et aux contraintes topographiques évidentes ; que l'expert ajoute que ce type de plancher ne constituait pas un appauvrissement du projet et qu'il est de bonne construction de remplacer un dallage initialement prévu sur terre-plein en planchers hourdis dès lors que l'on constate que la hauteur de remblai à apporter est trop importante, un remblai trop haut risquant de tasser dans le temps et de provoquer d'importants désordres ; que s'agissant des vides sanitaires, M. [X] invoque leur inaccessibilité en se référant aux trois rapports de M. [M] (pièces 28, 29 et 30 [X]) faisant état de la norme DU 60.1 exigeant une hauteur libre minimale de 0,60 m au droit des canalisations et l'existence de trappes d'accès d'une surface minimale de 0,60 m² dont la plus petite dimension est au moins égale à 0,50m ; que l'expert judiciaire note toutefois en page 21 du rapport que le vide sanitaire ne fait pas partie du volume habitable du bâtiment, qu'il est dit " non accessible normalement", et que son accès n'est donc pas obligatoire, seule la ventilation doit être assurée ; qu'il précise que si un accès est prévu, une surface minimale d'accès de 0,60 m² est exigée par la norme DTU 65.10, la plus petite dimension étant au moins égale à 0,60m ; qu'il ne relève en tout cas aucune non-conformité à ce titre et les clichés versés aux débats par M.[X] (sa pièce 38) représentant un des vides sanitaires, ne permettent pas de confirmer le non-respect des normes invoquées, étant précisé, s'agissant de la ventilation, que le rapport de visite de chantier établi le 5 novembre 2019 à la demande de la CGI confirme la réalisation des édicules de ventilation des vides sanitaires (pièce 102 CGI) ; qu'enfin, les factures des travaux réalisés à la demande de la CGI en exécution du jugement déféré et de l'arrêt de la cour d'appel de Pau (pièces CGI n° 89 et 91 à 93) établissent qu'un accès au vide sanitaire de la maison n°3 a été créé conformément à la préconisation de l'expert [D] (page 15 du rapport) ; qu'en considération de l'ensemble de ces éléments, les non-conformités résultant de l'absence de construction sur terreplein en cause ne peuvent être retenues dès lors qu'elles ne présentent pas de caractère substantiel et qu'elles ne

compromettent pas l'utilisation des ouvrages ; sur le défaut d'implantation altimétrique ; que M. [X] se plaint d'une implantation des villas trop basse qui empêche l'écoulement gravitaire des eaux et impose l'installation de pompes de relevage ; que l'expert n'a pas noté de non-conformité flagrante de ce chef, mesurant que la dalle de la villa n°1 est encaissée de 10 cm environ de plus que ce qui était projeté (page 17 et 20 du rapport) ; que par ailleurs les notices descriptives des trois villas envisageaient, au chapitre assainissement/branchements, que tous les réseaux VRD étaient prévus branchés en gravitaire, et que si une pompe de relevage s'avérait nécessaire, un avenant en plus-value serait proposé au maître d'ouvrage ; qu'il est exact, comme le souligne M. [X], qu'il n'est pas justifié de la signature d'un avenant au titre des pompes de relevage qui ont été effectivement installées mais cette circonstance ne peut constituer une non-conformité d'autant plus qu'elle ne lui préjudicie pas, les pompes de relevage ne lui ayant pas été facturées ; qu'enfin, M. [X] prétend que les pompes de relevage ne sont pas en état de marche en raison d'un problème de conformité électrique, comme l'indique le rapport de constat établi par M. [F] qu'il produit (sa pièce 52) ; que cependant, la lecture du rapport révèle que son auteur n'a rien constaté de tel puisqu'il rapporte seulement les dires d'un représentant de la société EGBAT Lagourgue affirmant que les pompes n'avaient pas été raccordées en raison d'un non-respect des normes actuelles alors que le procès-verbal de constat contradictoire du 13 mars 2019 n'a pas confirmé ce point et que la délivrance de l'attestation de conformité électrique délivrée le 5 janvier 2019 contredit la nonconformité invoquée qui, en tout état de cause, est aisément réparable si elle est réelle ; que la non-conformité tirée du défaut d'implantation altimétrique ne sera donc pas retenue ; sur les autres non conformités contractuelles : que M. [X] ne précise pas en quoi l'installation électrique serait non-conforme alors que l'expert n'a constaté aucune non-conformité de cette installation qui fait au surplus l'objet d'une attestation de conformité délivrée le 5 janvier 2019 (pièce 103 CGI) ; qu'il n'est pas non plus précisé par M. [X] quelle non-conformité affecterait la gestion de l'eau dans les bâtiments alors que l'expert n'en a pas constaté ; que s'agissant de l'accessibilité des trois maisons, l'expert note (page 18 du rapport), au chapitre de l'accessibilité PMR, que la loi de 2005 traitant des maison individuelles n'est applicable qu'aux demandes de permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2007 ; que M.[D] précise par ailleurs (page 19) l'intervention nécessaire pour faciliter l'accessibilité des maisons depuis l'extérieur par la mise en oeuvre de chaussée entre bordures bois existantes permettant de rehausser le niveau d'accès aux villas et aux portes de garage, le tout pour un coût de 3.860 € ; qu'au vu des factures de travaux exécutés en 2017 et 2018 à la demande de la CGI et du procès-verbal de constat contradictoire dressé par huissier le 13 mars 2019 sur l'état actuel des trois maisons et des clichés annexés, il apparaît que ces travaux ont été réalisés, l'accès aux trois villas et à leur garage respectif étant conforme ; qu'au total, les non conformités invoquées par M. [X] étant soit non établies, soit non substantielles, il n'est pas fondé à réclamer la démolition et la reconstruction des ouvrages, ce qui rend sans objet la demande de désignation d'un professionnel à cette fin ; qu'en tout état de cause, cette mesure se heurterait au principe de proportionnalité des réparations au regard de l'absence de conséquences dommageables de ces non-conformités sur les villas dont le procès-verbal précité du 13 mars 2019 constate le parfait état d'achèvement et de finition en dépit du désaccord exprimé par les parties présentes sur l'existence des non conformités que le présent arrêt écarte ; que par voie de conséquence, M. [X] n'est pas non plus fondé à réclamer que la société CGI fasse achever et livrer des maisons strictement conformes aux contrats, avec des maisons devant notamment être construites sur terre-plein, avec arases étanches et chainages complets horizontaux et verticaux et livrées à l'état neuf, étant souligné que le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur apparaît assuré après réalisation des travaux ordonnés par le jugement et l'arrêt d'appel, comme il sera vu plus loin,

1) ALORS QUE le contrat oblige les parties ; qu'à l'appui de sa demande de démolition et de reconstruction, M. [X] indiquait que les maisons, sur plusieurs points, ne correspondaient pas à ce qui avait été prévu au contrat de construction ; qu'en retenant qu'« il convient donc d'examiner la réalité et la gravité des non-conformités invoquées par M. [X] pour déterminer si, en raison de leur caractère substantiel, elles rendent les maisons impropres à leur utilisation », la cour d'appel, qui s'est déterminée au regard de l'utilisation des maisons et non au regard de leur conformité aux stipulations contractuelles, a violé les articles 1134 et 1184 du code civil dans leur rédaction applicable ;

2) ALORS QUE la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté peut forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ; que pour rejeter la demande de M. [X] en démolition et reconstruction des immeubles, la cour d'appel a retenu que, si une construction sur terre-plein avait été prévue au contrat, « la présence d'un vide sanitaire ne constituait pas une non-conformité sur un plan purement technique » et que « ce type de construction ne constituait pas un appauvrissement du projet » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, dont il ressortait que le « dallage était prévu sur terre-plein », de sorte que la construction sur vide sanitaire n'était pas conforme au contrat ; qu'elle a violé l'article 1184 du code civil dans sa

rédaction applicable en la cause, antérieure à l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3) ALORS QU'il appartient au constructeur d'établir qu'il a réalisé les prestations prévues au contrat ; que pour rejeter la demande relative à l'absence de chaînage horizontal, la cour d'appel a retenu qu'il aurait fallu pratiquer des sondages destructifs pour constater cette absence; qu'en faisant supporter sur M. [X] la charge de la preuve de l'absence de chaînage, quand il appartenait au constructeur d'établir qu'il avait réalisé la prestation prévue au contrat, la cour d'appel a renversé la charge de la preuve et a violé l'article 1353 du code civil ;

4) ALORS QUE l'expert judiciaire [D], dans son rapport (p.15), avait constaté l'absence de chaînage horizontal ; qu'en retenant, pour rejeter la demande, que « l'expert ne retient pas cette non-conformité », la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel les juges ne doivent pas dénaturer les documents de la cause ;

5) ALORS QUE pour rejeter la demande relative à l'absence d'arase, la cour d'appel a estimé qu'elle ne présentait pas de caractère substantiel ; qu'elle n'a ce faisant pas tiré les conséquences de ses propres constatations, dont il résultait que le contrat prévoyait une arase et que cette arase n'avait pas été réalisée ; qu'elle a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

6) ALORS QU'en retenant, pour rejeter la demande de M. [X] en démolition et reconstruction des immeubles, que les non-conformités résultant de l'absence de construction sur terre-plein ne pouvaient être retenues dès lors qu'elles ne compromettaient pas l'utilisation des ouvrages, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant en se déterminant au regard de l'utilisation des maisons et non au regard de leur conformité aux stipulations contractuelles, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 du code civil dans leur rédaction applicable ;

7) ALORS QUE la cour d'appel a constaté que la villa n°1 était encaissée de 10 cm de plus au regard de ce qui était convenu au contrat et que des pompes de relevage, non prévues, avaient dues être installées pour évacuer les eaux qui ne pouvaient, en raison du défaut d'altimétrie, s'écouler par gravitation ; qu'en rejetant la non-conformité tiré du défaut d'altimétrie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, et a violé l'article 1184 du code civil ;

8) ALORS QUE le défaut d'altimétrie, rendant nécessaire l'installation de pompes de relevage pour évacuer les eaux, justifie la démolition de la maison mal implantée pour la reconstruire selon ce qui était prévu au contrat ; qu'il en va de même de la construction sur vide sanitaire quand une construction sur terre-plein avait été prévue et de l'absence du chaînage horizontal convenu ; qu'en retenant que ces non-conformités n'étaient pas d'une gravité suffisante pour justifier la démolition des maisons, la cour d'appel a violé le principe de proportionnalité.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir fixé la réception judiciaire des ouvrages et leur livraison au 13 mars 2019,

AUX MOTIFS QUE la CGI invoque l'évolution du litige par l'exécution des travaux ordonnés par le jugement, confirmé sur ce point par la cour d'appel de Pau, pour demander de fixer la réception judiciaire des trois maisons (dont la fixation au 26 octobre 2009 par le jugement du 29 février 2016 a été définitivement infirmée par l'arrêt de la cour d'appel de Pau, non censurée sur ce point en cassation) et leur livraison au 13 mars 2019, date du procès-verbal d'huissier contradictoire précité, de dire que les pénalités de retard cesseront d'être dues à cette date et que M. [X] devra être condamné à prendre possession et livraison des maisons ; qu'à titre subsidiaire, la CGI sollicite la désignation d'un expert pour vérifier si les travaux sont conformes à ceux retenus par M. [D] et le jugement du 29 février 2016 et pour préciser si les maisons étaient en état d'être réceptionnées, habitables et livrables au 13 mars 2019 ; que M. [X] ne conteste pas la recevabilité de ces demandes mais il en réclame le rejet compte tenu de son argumentation sur la nécessité de procéder à la démolition-reconstruction des bâtiments ou de faire achever et livrer des maisons strictement conformes aux contrats ; que l'examen des devis et factures de travaux produits par la CGI (ses pièces 86 à 97) permet de constater que les travaux exécutés correspondent à ceux que l'expert [D] a listés dans son rapport pour parvenir à la levée des réserves qu'il avait retenues et le constat contradictoire de l'état des villas dressé le 13 mars 2019 ne mentionne aucune autre réserve que celles relatives à la question des non conformités contractuelles, non retenue par le présent arrêt ; que lors

de la visite du 13 mars 2019, M. [X] était assisté d'un expert, M. [F] qui a établi un rapport (pièce n° 52 [X]) aux termes duquel il constate également les non conformités contractuelles évoquées plus haut, aucune autre critique n'étant apportée aux travaux réalisés ; que le constat d'huissier du 13 mars 2019 et les clichés annexés établissent que les trois villas sont achevées, se trouvent en parfait état de finition extérieur comme intérieur, les sols des pièces à l'étage étant seulement en attente de revêtement au choix du propriétaire, les équipements sanitaires et électriques installés, les carrelages et peintures à l'état neuf ; que les maisons étant donc achevées et habitables au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, la réception judiciaire des ouvrages sera prononcée à la date du 13 mars 2019 correspondant également à la date de livraison qui met un terme à l'application des pénalités de retard, étant observé que la cour n'est pas saisie d'une demande de condamnation du solde de ces pénalités,

1) ALORS QUE pour prononcer la réception des travaux, la cour d'appel a estimé que la société CGI Bat justifiait avoir effectué les travaux que l'expert [D] avait listés dans son rapport pour parvenir à la levée des réserves; qu'elle s'est fondée sur les factures produites par la société CGI Bat ; que s'il résultait de ces factures que des travaux avaient été réalisés, il n'en résultait pas qu'ils avaient été correctement réalisés ; qu'en ordonnant la réception au regard de factures de travaux, sans s'assurer que les constructions étaient en état d'être reçues, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6 du code civil ;

2) ALORS QUE la cour d'appel a encore, pour prononcer la réception, estimé qu'il résultait de clichés que les maisons étaient en « parfait état de finition » ; qu'en se fondant au regard du seul aspect visuel, sans s'assurer que les immeubles étaient en l'état d'être reçus, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-6 du code civil.

3) ALORS QUE dans son jugement du 19 janvier 2009, renvoyant à celui du 21 juillet 2008, le tribunal de grande instance avait indiqué que la société CGI Bat devait remettre le certificat de conformité des travaux; que M. [X] indiquait qu'en l'absence de ce certificat, les travaux ne pouvaient être considérés comme achevés et ne pouvaient être réceptionnés ; qu'en s'abstenant de se prononcer sur ce point, la cour d'appel a privé sa décision de motif et n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

4) ALORS, en tout état de cause, QUE la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ; qu'elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement; qu'elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement ; qu'en prononçant la réception judiciaire des ouvrages, à la demande du garant de livraison, qui n'est pas partie à la réception de l'ouvrage, sans que l'entrepreneur désigné pour terminer les travaux n'ait été appelé en la cause, la cour d'appel a violé l'article 1792-6 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de bordeaux 1b
20 février 2020 (n°19/01054)

Textes appliqués

Article R. 261-1, alinéa 1, du code de la construction et de l'habitation.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-11-2021
- Cour d'appel de Bordeaux 1B 20-02-2020