

12 octobre 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-12.507

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300719

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Construction avec fourniture de plan - Notice annexée au contrat - Mention manuscrite - Travaux mis à la charge du maître de l'ouvrage - Imprécision du chiffrage des travaux - Effets à l'égard du maître de l'ouvrage - Détermination

Il résulte de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et de la notice descriptive type prévue par l'article R. 231-4 du même code que tous les travaux prévus par le contrat de construction doivent être chiffrés, même si le maître de l'ouvrage s'en réserve l'exécution et même s'ils ne sont pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation. Le maître de l'ouvrage peut demander, à titre de réparation, que le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés et le coût supplémentaire de ceux chiffrés de manière non réaliste soient mis à la charge du constructeur

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - Maison individuelle - Contrat de construction - Prix - Révision - Modalités de calcul - Mention manuscrite - Information du maître de l'ouvrage

Violent l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation, une cour d'appel qui, après avoir relevé que les conditions générales du contrat reproduisaient les modalités de révision prévues par ce texte et que les maîtres de l'ouvrage avaient, dans les conditions particulières, coché la case correspondant à l'une des deux modalités, retient que la mention manuscrite des maîtres de l'ouvrage, selon laquelle ceux-ci reconnaissent avoir pris connaissance des modalités de révision du prix, ne suffit pas à démontrer l'existence d'une information préalable de la part du constructeur au sujet des modalités possibles, permettant un choix éclairé par les maîtres de l'ouvrage

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 octobre 2022

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 719 FS-B

Pourvoi n° D 21-12.507

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 12 OCTOBRE 2022

La société Sapo, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 21-12.507 contre l'arrêt rendu le 20 novembre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 6), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [X] [E],

2°/ à Mme [G] [J],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Sapo, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [E] et de Mme [J], et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 6 septembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, Mmes Abgrall, Grall, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, Vernimmen, Davoine, conseillers référendaires, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 novembre 2020), M. [E] et Mme [J] ont confié à la société Sapo la construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan.
2. La réception est intervenue le 6 septembre 2013 et les maîtres de l'ouvrage ont notifié au constructeur une liste de réserves par lettre du 13 septembre 2013.
3. M. [E] et Mme [J] ont assigné le constructeur et le garant de livraison aux fins, notamment, de levée de certaines réserves et de remboursement de travaux non ou mal chiffrés par le constructeur.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen et sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche, ci-après annexés

Motivation

4. 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.

Moyens

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

5. La société Sapo fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. [E] et Mme [J] la somme de 21 847 euros au titre des travaux non ou mal chiffrés par la notice descriptive, alors :

« 1°/ que la sanction du défaut de prévision et de chiffrage, dans la notice descriptive d'un contrat de maison individuelle, des travaux indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la construction, que le maître d'ouvrage s'est réservés, consiste dans l'annulation du contrat et non dans la réintégration du montant de ces travaux dans le prix ; qu'en jugeant le contraire, pour mettre le coût des peintures intérieures de la maison à la charge de la société Sapo, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que les travaux de peintures intérieures ne sont pas indispensables à l'utilisation d'une maison individuelle ; qu'en jugeant le contraire, pour mettre le coût des peintures intérieures de la maison à la charge de la société Sapo, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°/ que seuls les éléments présents dans la notice descriptive d'un contrat de construction de maison individuelle entrent dans le champ des travaux contractuels ; qu'en jugeant que le coût des clôtures, du portail et des places de stationnement devait être réintégré dans le prix de la construction de la maison, par cela seulement que ces éléments figuraient sur les plans et peu important que ces éléments aient été mentionnés comme devant rester à la charge des maîtres d'ouvrage, la cour d'appel a violé les articles 1134 ancien du code civil et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que la sanction du défaut de prévision et de chiffrage, dans la notice descriptive d'un contrat de maison individuelle, des travaux que le maître d'ouvrage s'est réservés, consiste dans l'annulation du contrat et non dans la réintégration du montant de ces travaux dans le prix ; qu'en jugeant le contraire pour mettre le coût des places de stationnement et de la clôture de la maison à la charge de la société Sapo, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. Il résulte de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et de la notice descriptive type prévue par l'article R. 231-4 du même code, agréée par arrêté du 27 novembre 1991, que tous les travaux prévus par le contrat de construction doivent être chiffrés, même si le maître de l'ouvrage s'en réserve l'exécution et même s'ils ne sont pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation.

7. En effet, le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme.

8. Il en résulte que le maître de l'ouvrage peut demander, à titre de réparation, que le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés et le coût supplémentaire de ceux chiffrés de manière non réaliste soient mis à la charge du constructeur.

9. Les travaux de peinture intérieure figurent sur la liste de la notice descriptive type et ne peuvent donc être omis du chiffrage. La cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'en l'absence de chiffrage, ils étaient à la charge du constructeur.

10. Par motifs propres et adoptés, elle a souverainement retenu que les clôtures, le portail et les places de stationnement figurant sur le plan faisaient partie du projet contractuel. Elle en a exactement déduit que le constructeur devait en indiquer le coût, même si le maître de l'ouvrage s'en réservait l'exécution et même s'ils n'étaient pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation, de sorte qu'en l'absence de chiffrage, leur coût était à la charge du constructeur.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

12. La société Sapo fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. [E] et Mme [J] la somme de 12 000,97 euros, alors « que les maîtres d'ouvrage qui ont attesté avoir été avisés de la révision du prix par une mention manuscrite suivie de leurs signatures, ne peuvent arguer d'un défaut d'information ; qu'en jugeant le contraire, pour condamner la société Sapo à verser à M. [E] et à Mme [J] la somme de 12 000,97 euros au titre de la révision du prix et de l'assurance dommage ouvrages, la cour d'appel a violé l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation :

13. Selon ce texte, les modalités de la révision du prix qu'il prévoit doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus.

14. Pour condamner le constructeur à rembourser les sommes perçues au titre de la révision du prix, l'arrêt relève que les modalités prévues à l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation ont été reproduites à l'article 3-2 a) et b) des conditions générales du contrat, que les maîtres de l'ouvrage ont, dans les conditions particulières, coché la case correspondant au choix de la modalité 3-2 a) et qu'ils ont signé la mention manuscrite suivante « Je reconnais avoir pris connaissance des modalités de révision du prix ».

15. Il retient que cette mention ne suffit pas à démontrer l'existence d'une information préalable de la part du constructeur au sujet des modalités possibles, permettant un choix éclairé par les maîtres de l'ouvrage.

16. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

17. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

18. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

19. Les maîtres de l'ouvrage ayant été informés des différentes modalités possibles de révision du prix préalablement à la signature du contrat dans les conditions prévues à l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation, la demande formée au titre de la révision du prix est mal fondée et sera rejetée.

20. Après cassation de la condamnation au paiement de la somme de 12 000,97 euros incluant la somme de 1 611,57 euros au titre de la révision du prix, le constructeur sera condamné à payer la somme de 10 389,40 euros correspondant à l'autre chef de préjudice, non contesté.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Sapo à payer à M. [E] et Mme [J] la somme de 12 000,97 euros, l'arrêt rendu le 20 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de paiement de la somme de 1 611,57 euros formée par M. [E] et Mme [J] au titre de la révision du prix ;

Condamne la société Sapo à payer à M. [E] et Mme [J] la somme de 10 389,40 euros au titre de l'assurance dommages-ouvrage ;

Dit n'y avoir lieu de modifier les indemnités de procédure allouées par les juges du fond et les dépens exposés devant eux ;

Condamne M. [E] et Mme [J] aux dépens exposés devant la Cour de cassation ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées devant la Cour de cassation ;

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 douze octobre deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour la société Sapo

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Sapo fait grief à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué DE L'AVOIR condamnée à réaliser les travaux de reprise des réserves n° 13, 15 (ensemble du pignon est), 22 et 29, D'AVOIR dit que les travaux de reprise de ces désordres, ainsi que de la réserve n° 18, devront être réalisés sous astreinte, au profit des maîtres d'ouvrage (les consorts [E]-[J]) et D'AVOIR confirmé le jugement, concernant la levée de la réserve n° 18 ;

1°) ALORS QUE si le maître d'ouvrage est en droit, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, de dénoncer des vices apparents dans le délai de huit jours depuis la réception, il lui incombe d'en faire la preuve ; qu'en énonçant qu'il incombait à la société Sapo et non aux maîtres d'ouvrage, de faire la preuve de ce que la réserve n° 13 (microfissure) était imputable au locateur d'ouvrage et non à l'engin de chantier que les consorts [E]-[J] avaient fait intervenir pour réaliser les travaux de terrassement qu'ils s'étaient réservé, la cour d'appel a violé les articles L. 231-8, L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, 1315 et 1147 anciens du code civil ;

2°) ALORS QUE si le maître d'ouvrage est en droit, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, de

dénoncer des vices apparents dans le délai de huit jours depuis la réception, il lui incombe d'en faire la preuve ; qu'en jugeant que la réalité de la réserve n° 22 (intérieur séjour – boîtier volet roulant baie à galandage – présence de rayures, joint endommagé) était établie par la production d'un constat d'huissier réalisé deux ans après la réception de la maison et le courrier du 13 septembre 2013, la cour d'appel a violé les articles L. 231-8, L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, 1315 et 1147 anciens du code civil ;

3°) ALORS QUE si le maître d'ouvrage est en droit, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, de dénoncer des vices apparents dans le délai de huit jours depuis la réception, il lui incombe d'en faire la preuve ; qu'en ayant jugé que la réalité de la réserve n° 29 (étage couloir – éclairage – positionnement des éclairages non centrés sur la largeur) était établie par la production d'un constat d'huissier réalisé deux ans après la réception de la maison et le courrier du 13 septembre 2013, la cour d'appel a violé les articles L. 231-8, L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, 1315 et 1147 anciens du code civil. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société Sapo fait grief à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué DE L'AVOIR condamnée à payer à M. [E] et à Mme [J] la somme de 21 847 € au titre des travaux non ou mal chiffrés par la notice descriptive ;

1°) ALORS QUE la sanction du défaut de prévision et de chiffrage, dans la notice descriptive d'un contrat de maison individuelle, des travaux indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la construction, que le maître d'ouvrage s'est réservés, consiste dans l'annulation du contrat et non dans la réintégration du montant de ces travaux dans le prix ; qu'en jugeant le contraire, pour mettre le coût des peintures intérieures de la maison à la charge de la société Sapo, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE les travaux de peintures intérieures ne sont pas indispensables à l'utilisation d'une maison individuelle ; qu'en jugeant le contraire, pour mettre le coût des peintures intérieures de la maison à la charge de la société Sapo, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE seuls les éléments présents dans la notice descriptive d'un contrat de construction de maison individuelle entrent dans le champ des travaux contractuels ; qu'en jugeant que le coût des clôtures, du portail et des places de stationnement devait être réintégré dans le prix de la construction de la maison, par cela seulement que ces éléments figuraient sur les plans et peu important que ces éléments aient été mentionnés comme devant rester à la charge des maîtres d'ouvrage, la cour d'appel a violé les articles 1134 ancien du code civil et L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4°) ALORS QUE la sanction du défaut de prévision et de chiffrage, dans la notice descriptive d'un contrat de maison individuelle, des travaux que le maître d'ouvrage s'est réservés, consiste dans l'annulation du contrat et non dans la réintégration du montant de ces travaux dans le prix ; qu'en jugeant le contraire pour mettre le coût des places de stationnement et de la clôture de la maison à la charge de la société Sapo, la cour d'appel a violé l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société Sapo fait grief à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué DE L'AVOIR condamnée à payer à M. [E] et à Mme [J] la somme de 12 000,97 € ;

1°) ALORS QUE les maîtres d'ouvrage qui ont attesté avoir été avisés de la révision du prix par une mention manuscrite suivie de leurs signatures, ne peuvent arguer d'un défaut d'information ; qu'en jugeant le contraire, pour condamner la société Sapo à verser à M. [E] et à Mme [J] la somme de 12 000,97 € au titre de la révision du prix et de l'assurance dommage ouvrages, la cour d'appel a violé l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE les maîtres d'ouvrage qui ont attesté avoir été avisés de la révision du prix par une mention manuscrite suivie de leurs signatures, ne peuvent prétendre à un défaut d'information, surtout s'ils ont signé des avenants prenant en compte les modifications de travaux qu'ils avaient demandé ; qu'en jugeant le contraire, pour condamner la société Sapo à verser à M. [E] et à Mme [J] la somme de 12 000,97 € au titre de la révision du prix et de l'assurance dommage

ouvrages, la cour d'appel a violé l'article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris g6
20 novembre 2020 (n°18/21180)

Textes appliqués

Article L. 231-11 du code de la construction et de l'habitation.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 13 novembre 2014, pourvoi n° 13-18.937, Bull. 2014, III, n° 147 (cassation).

3e Civ., 27 juin 2019, pourvoi n° 17-25.949, Bull., (cassation partielle).

3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.323, Bull., (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-10-2022
- Cour d'appel de Paris G6 20-11-2020