

# **Droit Immobilier**

**Séance 1 à 3 :**

**Le contrat de construction**

# **Séance 1 Le contrat de construction : Formation et exécution**

**Document 1.** Cour de cassation Assemblée plénière 12 juillet 1991

**Document 2.** Cour de cassation chambre civile 3 8 novembre 2018

**Document 3.** Cour de cassation chambre civile 3, 31 janvier 2007

**Document 4.** Cour de cassation chambre civile 3, 20 novembre 2002

**Document 5.** Cour de cassation chambre civile 3, 25 janvier 2011

**Document 6.** Cour de cassation chambre mixte, 13 mars 1981

**Document 7.** Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 8 novembre 2018

Document 8 . Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 12 octobre 2022

**Exercice : Commentaire du doc 8**

**Document 1. Cour de cassation Assemblée plénière 12 juillet 1991**  
**N° de pourvoi: 90-13602**

Vu l'article 1165 du Code civil ;

Attendu que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que plus de 10 années après la réception de l'immeuble d'habitation, dont il avait confié la construction à M. X..., entrepreneur principal, et dans lequel, en qualité de sous-traitant, M. Z... avait exécuté divers travaux de plomberie qui se sont révélés défectueux, M. Y... les a assignés, l'un et l'autre, en réparation du préjudice subi ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes formées contre le sous-traitant, l'arrêt retient que, dans le cas où le débiteur d'une obligation contractuelle a chargé une autre personne de l'exécution de cette obligation, le créancier ne dispose contre cette dernière que d'une action nécessairement contractuelle, dans la limite de ses droits et de l'engagement du débiteur substitué ; qu'il en déduit que M. Z... peut opposer à M. Y... tous les moyens de défense tirés du contrat de construction conclu entre ce dernier et l'entrepreneur principal, ainsi que des dispositions légales qui le régissent, en particulier la forclusion décennale ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le sous-traitant n'est pas contractuellement lié au maître de l'ouvrage, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande dirigée contre M. Z..., l'arrêt rendu le 16 janvier 1990, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Reims

**Document 2. Cour de cassation chambre civile 3, 8 novembre 2018**

Sur le second moyen :

Vu les articles 1er et 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 27 avril 2017), rendu en référé, que la société Auteuil, ayant réalisé une opération immobilière, a confié le marché terrassement, voiries et réseaux divers (VRD) à la société Pose système épuration (PSE), qui a sous-traité le lot terrassement à la société Entreprise B... (société B...) ; que le sous-traitant a assigné le maître de l'ouvrage en paiement d'une provision à valoir sur le montant de la retenue de garantie ;

Attendu que, pour condamner la société Auteuil à payer à la société B... une somme provisionnelle à valoir sur la restitution de la retenue de garantie contractuelle au titre du marché de sous-traitance conclu entre les sociétés PSE et B..., l'arrêt retient que la société B... a effectué les travaux du lot terrassements qui lui avaient été confiés, qu'un décompte général définitif a été signé par la société Auteuil, le bureau d'études et la société B... et que, pour s'opposer à la restitution de la retenue de garantie, la société Auteuil soutient que les travaux réalisés par la société PSE ont donné lieu à des non-conformités et malfaçons qui ont nécessité des travaux de reprise mais que les réserves invoquées portent sur des canalisations et ne concernent que la société PSE, entrepreneur principal et qu'il n'existe aucune raison de pénaliser le sous-traitant ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la réception des travaux était intervenue, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

### **Document 3. Cour de cassation chambre civile 3 31 janvier 2007**

Joint les pourvois n° 05-19.334 et 05-18.331 ;

Donne acte à la société Schuco International du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le syndicat des copropriétaires de la résidence La Sardane, représenté par son syndic la société Gestion Immobilière du Languedoc, la Société roussillonnaise d'assistance technique économique pour la construction, la société Serba et le GIE G20, venant aux droits de Groupe Canonne ;

Donne acte à la SMABTP du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société GAN, la société Schuco International, la société Entreprise de mécanique générale et de peinture, la société Schuco, le GIE G20, la société Fondalu, la société GAN assurances IARD et les héritiers de Andrée X..., veuve Y... ;

Met hors de cause la société Socotec et la société AGF ;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause la SMABTP ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 14 juin 2005), qu'à la suite de l'édification de logements en bord de mer, des désordres sont apparus affectant notamment les façades et les garde-corps, et donnant lieu à des travaux de réparation à l'occasion desquels le syndicat des copropriétaires a souscrit une police "dommages-ouvrage" auprès de la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP) ; que sont intervenues à cette opération pour les gardes-corps, la société Schuco qui en a fourni les sabots la société Fondalu qui les a fabriqués et qui est assurée auprès de la société Groupe des assurances nationales

(GAN), et la société EMGEPE qui les a peints ; qu'à la suite de nouveaux désordres, le syndicat des copropriétaires a demandé réparation du préjudice subi par la copropriété ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° 05-18.311, qui est recevable :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour rejeter les demandes en garantie de la société Schuco International et de la société Fondalu à l'encontre de la société EMGEPE, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que cette dernière n'a aucune obligation de conseil à leur égard ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le devoir de conseil peut s'étendre aux entrepreneurs entre eux, dès lors que le travail de l'un dépend du travail de l'autre, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision, de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi principal n° 05-19.334 ni sur les pourvois incidents qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission des pourvois ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute les sociétés Schuco International et Fondalu de leur demande en garantie formée contre la société EMGEPE, l'arrêt rendu le 14 juin 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 Montpellier, autrement composée ;

#### **Document 4. Cour de cassation chambre civile 3 20 novembre 2002**

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1793 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 17 janvier 2000), que la société d'Habitations à loyers modérés de la Guadeloupe (la société HLM), maître de l'ouvrage, a, par quatre marchés à forfait, chargé la société Soget, depuis lors en liquidation judiciaire, de la construction d'immeubles ; qu'alléguant n'avoir pas été réglée du solde du prix de ces marchés, la société Soget a assigné le maître de l'ouvrage en paiement des intérêts moratoires et, pour le chantier de la Résidence du Vieux Bourg, des charges supplémentaires ; que la société HLM a, par voie reconventionnelle, demandé la compensation de la dette de pénalité contractuelle avec celle du coût de la réparation des désordres affectant les travaux exécutés par la société Soget notamment au titre de ces opérations de construction ;

Attendu que, pour accueillir la demande de la société Soget au titre des charges supplémentaires, l'arrêt retient qu'il est démontré l'existence de multiples circonstances

importantes qui ont bouleversé les conditions du marché et les prix fixés en décembre 1978, notamment la création de la caisse de chômage en mars 1980 entraînant des charges nouvelles, les grèves de 1979 aboutissant à l'allocation d'une gratification de fin d'année, la circulaire du 2 septembre 1980 modifiant la prime de transport et imposant une pause casse croûte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les circonstances imprévisibles ne sont pas de nature à entraîner la modification du caractère forfaitaire du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 1291 du Code civil ;

Attendu que lorsque deux dettes sont connexes, le juge ne peut écarter la demande de compensation au motif que l'une d'entre elles ne réunit pas les conditions de liquidité et d'exigibilité ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de la société de HLM en fixation de créance et en compensation, l'arrêt retient que l'existence non contestée de recours auprès des assureurs en responsabilité décennale prive la créance de cette société, qui peut de ce fait recevoir une double indemnisation des désordres, du caractère d'exigibilité nécessaire au fondement de la compensation ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la société de HLM demandait la compensation entre une dette envers la société Soget au titre des intérêts moratoires relatifs à quatre chantiers et une créance résultant, pour partie, du coût de reprise des malfaçons née de l'exécution de trois de ces mêmes chantiers, la cour d'appel, qui ne pouvait écarter la demande de compensation judiciaire entre des dettes dont elle relevait ainsi la connexité, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 janvier 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre, autrement composée ;

## **Document 5. Cour de cassation chambre civile 3 25 janvier 2011**

Donne acte à la SCI Honasu du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. X...;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 19 janvier 2010), que la société civile immobilière Honasu (SCI) a confié la rénovation d'une maison à M. X..., assuré auprès de la société AGF ; que M. X... ayant abandonné le chantier, une expertise a été ordonnée ; qu'après expertise, la SCI a assigné M. X... et la société AGF en indemnisation de ses préjudices ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1792-6 du code civil ;

Attendu que pour débouter la SCI de ses demandes formées contre la société Allianz, venant aux droits de la société AGF, l'arrêt retient que la réception tacite de l'immeuble résulte de la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux et que s'il est vrai que la réception peut intervenir alors même que les travaux ne sont pas finis, encore faut-il que l'immeuble soit habitable et en tout cas en état d'être reçu, c'est-à-dire qu'il ait atteint un niveau d'achèvement pour être conforme à sa destination ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la constatation par le juge de la réception tacite par le maître de l'ouvrage d'un immeuble d'habitation n'est pas soumise à la constatation que cet immeuble soit habitable ou en état d'être reçu, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté la SCI de ses demandes formées contre la société Allianz IARD, l'arrêt rendu le 19 janvier 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 Montpellier, autrement composée ;

## **Document 6. Cour de cassation chambre mixte ,13 mars 1981**

Vu l'article 12 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Hilaire Frères, entrepreneur, titulaire de divers marchés de travaux qu'elle avait donnés en nantissement à un groupement de banques, a partiellement sous-traité ces marchés ; qu'après sa mise en règlement judiciaire prononcée le 27 septembre 1977, les sous-traitants ont demandé paiement de leurs mémoires aux maîtres d'ouvrage ; que la société Hilaire assistée de son syndic, a assigné sous-traitants et maîtres d'ouvrage pour faire juger que les premiers ne bénéficiaient pas de l'action directe ; que les banques sont intervenues dans l'instance ;

Attendu que pour limiter, à l'égard de l'entrepreneur principal et des créanciers nantis, aux quatre cinquièmes du montant de ses créances, l'effet de l'action directe exercée par la société Ascinter-Otis, sous-traitant partiel de plusieurs marchés passés par les Sociétés d'habitations à loyer modéré du Cher, de Bourges et de la ville de Saint-Amand, maîtres d'ouvrage, l'arrêt énonce que son abstention de révéler sa présence aux maîtres d'ouvrage, bien qu'elle sût, dès la date des sous-traités, pouvoir disposer contre eux d'une action directe en cas de défaillance de l'entrepreneur principal, constitue, non un manquement à une obligation que la loi du 31 décembre 1975 ne mettait pas à sa charge, mais un défaut de précaution dont le sous-traitant doit répondre, en vertu de l'obligation générale de prudence qui s'impose au signataire d'un contrat ;

Attendu qu'en se déterminant par de tels motifs, qui ne caractérisent pas une obligation d'agir, et par suite une abstention fautive du sous-traitant, alors que ni l'entrepreneur principal qui a manqué à son obligation de faire accepter le sous-traitant, ni les créanciers de cet entrepreneur, qui n'ont pas plus de droits que lui, ne peuvent se prévaloir de l'abstention du sous-traitant à révéler sa présence au maître de l'ouvrage, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE et ANNULE l'arrêt rendu le 5 juillet 1978, entre les parties, par la Cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, la cause et les parties au même et semblable état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel de Limoges, à ce désignée par délibération spéciale prise en la Chambre du Conseil ;

## **Document 7. Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 8 novembre 2018**

Vu les articles 1er et 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 27 avril 2017), rendu en référé, que la société Auteuil, ayant réalisé une opération immobilière, a confié le marché terrassement, voiries et réseaux divers (VRD) à la société Pose système épuration (PSE), qui a sous-traité le lot terrassement à la société Entreprise Luciani (société Luciani) ; que le sous-traitant a assigné le maître de l'ouvrage en paiement d'une provision à valoir sur le montant de la retenue de garantie ;

Attendu que, pour condamner la société Auteuil à payer à la société Luciani une somme provisionnelle à valoir sur la restitution de la retenue de garantie contractuelle au titre du marché de sous-traitance conclu entre les sociétés PSE et Luciani, l'arrêt retient que la société Luciani a effectué les travaux du lot terrassements qui lui avaient été confiés, qu'un décompte général définitif a été signé par la société Auteuil, le bureau d'études et la société Luciani et que, pour s'opposer à la restitution de la retenue de garantie, la société Auteuil soutient que les travaux réalisés par la société PSE ont donné lieu à des non-conformités et malfaçons qui ont nécessité des travaux de reprise mais que les réserves invoquées portent sur des canalisations et ne concernent que la société PSE, entrepreneur principal et qu'il n'existe aucune raison de pénaliser le sous-traitant ;



Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la réception des travaux était intervenue, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

**PAR CES MOTIFS**, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 avril 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Document 8

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 OCTOBRE 2022

1°/ M. [D] [T],

2°/ Mme [O] [U], épouse [T],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° F 20-17.335 contre l'arrêt rendu le 12 mai 2020 par la cour d'appel de Lyon (8e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Vilam, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], anciennement dénommée société Entreprise Vittet Joseph et fils,

2°/ à la société JTM Parquet, dont le siège est [Adresse 3],

3°/ à la société Design Parquet, dont le siège est [Adresse 4],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux 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 Foussard et Froger, avocat de M. et Mme [T], de la SCP Gaschignard, avocat de la société Vilam, 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, Mme Vassallo, premier avocat général, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. et Mme[T] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés JTM parquet et Design parquet.

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 12 mai 2020), M. et Mme [T] ont confié à la société Vittet J. et fils (la société Vittet), devenue la société Vilam, la fourniture et la pose d'un parquet.

3. Invoquant des désordres, M. et Mme [T] ont, après avoir obtenu en référé la désignation d'un expert, assigné la société Vittet en réparation sur le fondement de la garantie des vices cachés et de la garantie légale de conformité.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de décider qu'ils avaient conclu avec la société Vittet un contrat d'entreprise, de rejeter leurs demandes et de les condamner à payer une certaine somme au titre du solde de la facture de travaux, alors :

« 1°/ que le contrat de prestation de service se distingue de la vente par la réalisation d'un travail spécifique ; qu'en qualifiant de contrat d'entreprise le contrat litigieux

prévoyant, sans ventilation du prix, la fourniture et la pose d'un parquet, au motif que la pose du parquet avait rendu nécessaire des coupes et une adaptation aux dimensions de chaque pièce, quand ces tâches correspondaient à un travail standard, la cour d'appel a violé l'article 1582 et les articles 1641 et suivants du code civil ;

2°/ qu'en qualifiant de contrat d'entreprise le contrat litigieux prévoyant, sans ventilation du prix, la fourniture et la pose d'un parquet, au motif de l'indissociabilité du parquet de l'ensemble carrelage sol chauffant de sorte que la dépose du parquet ne pourrait se faire sans l'enlèvement de l'ensemble, quand cette circonstance, étrangère au travail devant être effectué en exécution du contrat, était nécessairement indifférente pour statuer sur sa qualification, la cour d'appel a de nouveau violé l'article 1582 et les articles 1641 et suivants du code civil. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu que les travaux commandés comprenaient la pose du parquet, laquelle constituait une part importante du travail avec des coupes et une adaptation aux dimensions de chaque pièce, selon les exigences de M. et Mme [T].

6. Ayant ainsi caractérisé, par ces seuls motifs, la commande d'un travail spécifique destiné à répondre à des besoins particuliers, elle a pu en déduire que le contrat liant les parties était un contrat de louage d'ouvrage.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

### Sur le second moyen

#### Enoncé du moyen

8. M. et Mme [T] font le même grief à l'arrêt, alors « que selon l'article L. 211-4 du code de la consommation tel qu'issu de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005, le vendeur « répond des défauts de conformité résultant de l'installation lorsque celle-ci a été mise à sa charge par le contrat ou a été réalisée sous sa responsabilité » ; qu'en s'abstenant de rechercher si, indépendamment des règles du droit civil, M. et Mme [T] n'étaient pas fondés à solliciter la condamnation de l'EURL Vittet Joseph et fils dans la mesure où, vendeur du parquet, elle s'était obligée à l'installer, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 211-1 et L.

211-4 à L. 211-10 du code de la consommation tels qu'issus de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

9. La garantie de conformité prévue par les articles L. 211-1 et suivants, devenus L. 217-1 et suivants du code de la consommation, ne s'applique qu'aux biens meubles corporels dont la propriété est transférée en vertu d'un contrat de vente, auquel est assimilé le contrat de fourniture d'un bien meuble à fabriquer ou à produire.

10. Le vendeur répond également des défauts de conformité résultant de l'installation du bien lorsque le contrat met cette installation à sa charge.

11. En revanche, le locateur d'ouvrage n'est pas tenu à la garantie pour les matériaux qu'il fournit et met en oeuvre en exécution d'un contrat de louage d'ouvrage, hors le cas du contrat portant sur la fourniture d'un bien meuble à fabriquer ou à produire. Le champ d'application de la garantie légale de conformité ne peut, en effet, être étendu au-delà des prévisions de l'article L. 211-1, devenu L. 217-1 du code de la consommation.

12. La cour d'appel a retenu que le contrat passé entre les parties, portant sur la fourniture et la pose d'un parquet, devait être qualifié de contrat de louage d'ouvrage et non de contrat de vente.

13. Dès lors que le contrat n'avait pas pour objet la vente d'un bien meuble corporel et qu'il ne portait pas sur la fourniture d'un bien meuble à fabriquer ou à produire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante, en a déduit, à bon droit, que les dispositions des articles L. 211-1 et suivants, devenus L. 217-1 et suivants, du code de la consommation ne trouvaient pas à s'appliquer.

14. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [T] 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 douze octobre deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [T]

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que Monsieur et Madame [T] avaient conclu avec l'EURL VITTET JOSEPH ET FILS un contrat d'entreprise et rejeté en conséquence les demandes de Monsieur et Madame [T], puis condamné Monsieur et Madame [T], sur la demande de l'EURL VITTET JOSEPH ET FILS, à payer une somme de 18.516,33 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le devis émis le 10 juillet 2012 par la société Vittet J & fils porte sur la fourniture et pose d'un parquet chêne gris de Guérande avec plus value pour collage en plein sur carrelage, fourniture et pose de seuil bois, pour une surface de 100 mètres carré, avec également habillage d'escalier marches et contremarches ; que la facture émise à la suite de ces travaux d'un montant de 22 716,53 euros mentionne les mêmes travaux ; que même si ces deux pièces ne ventilent pas les prix entre la fourniture du parquet et sa pose, les travaux commandés comportent la pose, laquelle constitue une part importante du travail commandé avec nécessairement des coupes et une adaptation aux dimensions de chaque pièce, selon les exigences des époux [T] ; que les photographies figurant au constat dressé le 12 novembre 2013 par Maître [R] à la demande des appelants, font d'ailleurs apparaître certaines de ces découpes et adaptations ; que l'expert judiciaire qui est intervenu explique que ce parquet a été collé à la colle polyuréthane sur un carrelage existant posé lui-même sur un sol chauffant et que la dépose du parquet ne peut se faire sans l'enlèvement de l'ensemble ; que du fait du travail de pose important, de la nature des travaux effectués, du procédé de colle sur carrelage et de l'indissociabilité du parquet de l'ensemble carrelage sol chauffant, les premiers juges ont à bon droit

retenu l'existence d'un ouvrage et d'un contrat d'entreprise liant les parties ; que dès lors, la responsabilité de la société Vittet ne peut être recherchée que sur le fondement des garanties légales prévues aux articles précités ou de la responsabilité contractuelle, lesquelles ne sont toujours pas invoquées en cause d'appel » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « il est en effet de droit constant que les entreprises tenues à une garantie légale, ne peuvent, pour les dommages relevant de cette garantie, être actionnées sur le fondement du droit commun ; que le contrat liant Monsieur [D] [T] et Madame [O] [U] épouse [T] à l'EURL VITTET J. & FILS, comprend dans un même devis, la fourniture et la pose d'un parquet : il s'agit d'un contrat d'entreprise prévoyant la réalisation d'un ouvrage et comme tel soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du code civil ou pour les vices ne relevant pas des garanties prévues par ces textes, de celles de l'article 1147 du code civil ancien ; que les dispositions du code de la consommation tout comme celles du code civil, règlent la garantie du vendeur et son inapplicables aux relations entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise : la demande de Monsieur [D] [T] et Madame [O] [U] épouse [T] fondée tant sur l'article L 211-4 ancien du code de la consommation que sur les articles 1641 et suivants anciens du code civil est irrecevable car mal fondée en droit et sera intégralement rejetée » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, le contrat de prestation de service se distingue de la vente par la réalisation d'un travail spécifique ; qu'en qualifiant de contrat d'entreprise le contrat litigieux prévoyant, sans ventilation du prix, la fourniture et la pose d'un parquet, au motif que la pose du parquet avait rendu nécessaire des coupes et une adaptation aux dimensions de chaque pièce, quand ces tâches correspondaient à un travail standard, la cour d'appel a violé l'article 1582 et les articles 1641 et suivants du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, en qualifiant de contrat d'entreprise le contrat litigieux prévoyant, sans ventilation du prix, la fourniture et la pose d'un parquet, au motif de l'indissociabilité du parquet de l'ensemble carrelage sol chauffant de sorte que la dépose du parquet ne pourrait se faire sans l'enlèvement de l'ensemble, quand cette circonstance, étrangère au travail devant être effectué en exécution du contrat, était nécessairement indifférente pour statuer sur sa qualification, la cour d'appel a de nouveau violé l'article 1582 et les articles 1641 et suivants du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a décidé que Monsieur et Madame [T] avaient conclu avec l'EURL VITTET JOSEPH ET FILS un contre d'entreprise et rejeté en conséquence les demandes de Monsieur et Madame [T], puis condamné Monsieur et Madame [T], sur la demande

de l'EURL VITTET JOSEPH ET FILS, à payer une somme de 18.516,33 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le devis émis le 10 juillet 2012 par la société Vittet J & fils porte sur la fourniture et pose d'un parquet chêne gris de Guérande avec plus value pour collage en plein sur carrelage, fourniture et pose de seuil bois, pour une surface de 100 mètres carré, avec également habillage d'escalier marches et contremarches ; que la facture émise à la suite de ces travaux d'un montant de 22 716,53 euros mentionne les mêmes travaux ; que même si ces deux pièces ne ventilent pas les prix entre la fourniture du parquet et sa pose, les travaux commandés comportent la pose, laquelle constitue une part importante du travail commandé avec nécessairement des coupes et une adaptation aux dimensions de chaque pièce, selon les exigences des époux [T] ; que les photographies figurant au constat dressé le 12 novembre 2013 par Maître [R] à la demande des appelants, font d'ailleurs apparaître certaines de ces découpes et adaptations ; que l'expert judiciaire qui est intervenu explique que ce parquet a été collé à la colle polyuréthane sur un carrelage existant posé lui-même sur un sol chauffant et que la dépose du parquet ne peut se faire sans l'enlèvement de l'ensemble ; que du fait du travail de pose important, de la nature des travaux effectués, du procédé de colle sur carrelage et de l'indissociabilité du parquet de l'ensemble carrelage sol chauffant, les premiers juges ont à bon droit retenu l'existence d'un ouvrage et d'un contrat d'entreprise liant les parties ; que dès lors, la responsabilité de la société Vittet ne peut être recherchée que sur le fondement des garanties légales prévues aux articles précités ou de la responsabilité contractuelle, lesquelles ne sont toujours pas invoquées en cause d'appel » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « il est en effet de droit constant que les entreprises tenues à une garantie légale, ne peuvent, pour les dommages relevant de cette garantie, être actionnées sur le fondement du droit commun ; que le contrat liant Monsieur [D] [T] et Madame [O] [U] épouse [T] à l'EURL VITTET J. & FILS, comprend dans un même devis, la fourniture et la pose d'un parquet : il s'agit d'un contrat d'entreprise prévoyant la réalisation d'un ouvrage et comme tel soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du code civil ou pour les vices ne relevant pas des garanties prévues par ces textes, de celles de l'article 1147 du code civil ancien ; que les dispositions du code de la consommation tout comme celles du code civil, règlementent la garantie du vendeur et son inapplicables aux relations entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise : la demande de Monsieur [D] [T] et Madame [O] [U] épouse [T] fondée tant sur l'article L 211-4 ancien du code de la consommation que sur les articles 1641 et suivants anciens du code civil est irrecevable car mal fondée en droit et sera intégralement rejetée » ;

ALORS QUE, selon l'article L.211-4 du Code de la consommation tel qu'issu de l'ordonnance n°2005-136 du 17 février 2005, le vendeur « répond des défauts de conformité résultant de l'installation lorsque celle-ci a été mise à sa charge par le contrat ou a été réalisée sous sa responsabilité » ; qu'en s'abstenant de rechercher si,

indépendamment des règles du droit civil, Monsieur et Madame [T] n'étaient pas fondés à solliciter la condamnation de l'EURL VITTET JOSEPH ET FILS dans la mesure où, vendeur du parquet, elle s'était obligée à l'installer, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 211-1 et 211-4 à L.211-10 du Code de la consommation tels qu'issus de l'ordonnance n°2005-136 du 17 février 2005.



## **Séance 4 . Le Contrat de construction de maison individuelle**

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 9 juillet 2014 , n° 13-13931 (Doc 1)

Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 8 novembre 2018, n° 17-19823 (Doc. 2)

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 22 novembre 2018, n° 17-12537 (Doc. 3)

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 06 septembre 2018 (Doc. 4)

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 20 avril 2017 (Doc 5)

Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 11 février 2021 (Doc 6)

Cour de cassation 1<sup>ère</sup> civ., 15 juin 2022 (Doc 7)

**Exercice : commentaire doc 6**

## Document 1. Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 9 juillet 2014

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 janvier 2013), que les époux X... ont signé avec la société Deal un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan pour le prix de 176 249 euros, en se réservant des travaux chiffrés à 5 000 euros, avec la garantie de livraison de la société QBE ; qu'après réception des travaux, les époux X... ont assigné le 24 avril 2009 les sociétés Deal et QBE en paiement de la somme de 77 006,69 euros au titre de travaux mis à leur charge et de diverses sommes à titre de dommages-intérêts ;

### Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième, quatrième et cinquième branches :

Attendu que la société Deal fait grief à l'arrêt de dire la notice descriptive annexée au contrat non conforme aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de la condamner à verser diverses sommes aux époux X..., alors, selon le moyen :

1°/ *que les défauts de conformité contractuels apparents sont, comme les vices de construction apparents, couverts par la réception sans réserve ; que pour s'opposer aux demandes des époux X..., la société Deal faisait valoir que la réception des travaux avait eu lieu sans réserve en ce qui concerne l'exécution des branchements, de la rampe d'accès au garage ou bien encore des finitions intérieures ; qu'en affirmant que la réception sans réserve n'interdisait pas aux époux X... de demander réparation au titre de ces travaux, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1792-6 du code civil ;*

2°/ *que la violation d'une obligation d'information ne peut être sanctionnée qu'au titre de la perte de chance subie par le cocontractant d'échapper, par une décision plus judicieuse, au risque qui s'est finalement réalisé ; que devant la cour d'appel, la société Deal faisait valoir que le manquement du constructeur d'une maison individuelle à son obligation de décrire et de chiffrer le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution s'analyse comme la perte d'une chance de ne pas contracter ou de contracter à des conclusions plus avantageuses et doit être indemnisée sur cette base ; qu'en retenant que le préjudice subi par les époux X... correspond à l'intégralité des travaux non chiffrés ou mal chiffrés, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation et 1147 du code civil ;*

3°/ *que le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation doivent mentionner 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 ; qu'il en résulte qu'en cas d'omission de certains travaux, seuls les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble peuvent être mis à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir que les époux X... produisaient un devis relatif au terrassement de la rampe d'accès au sous-sol, à la réalisation d'un mur de soutènement et à la mise en place de béton balayé sur descente de garage pour un montant de 21 300 euros, ainsi qu'un devis de 3 193 euros pour l'évacuation des terres consécutif à ces travaux qui n'étaient pas prévus par le contrat et la notice type ; qu'en condamnant la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ces devis, sans rechercher,*

*comme il était soutenu, si ces travaux n'excédaient pas ceux qui avaient été prévus par le contrat, ni s'ils étaient indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;*

*4°/ que le contrat de construction d'une maison individuelle visé par l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et la notice descriptive prévue par l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation doivent mentionner 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 ; qu'il en résulte qu'en cas d'omission de certains travaux, seuls les travaux d'équipement indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble peuvent être mis à la charge du constructeur ; qu'en l'espèce, la société Deal faisait valoir que les époux X... produisaient des devis relatifs aux peintures intérieures des murs, plafonds et menuiserie intérieures pour un montant de plus de 18 000 euros, un devis pour la pose de faïence et de parquet pour près de 4 000 euros et une facture relative à des travaux de ragréage pour la pose de carrelage pour 1 435 euros ; qu'en retenant, pour condamner la société Deal à payer aux époux X... une somme de 77 006,69 euros incluant le montant de ces devis et facture, que les revêtements de sol et murs font partie des éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble, sans rechercher, comme il était soutenu, si ces travaux, non contractuellement prévus, ne comportaient pas des prestations excédant ce qui est indispensable à l'utilisation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 231-1, L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;*

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que la notice descriptive mettait à la charge des maîtres de l'ouvrage le dallage du sous-sol non chiffré, les revêtements horizontaux et verticaux non chiffrés, les revêtements de sol chiffrés à 75 euros le m<sup>2</sup> et l'accès au sous-sol par rampe d'accès terrassée pour un montant forfaitaire de 250 euros, relevé que l'absence de chiffrage et le chiffrage non explicite et réaliste des travaux dont les époux X... se réservaient l'exécution ne permettaient pas de les informer du coût réel restant à leur charge, la cour d'appel a exactement retenu que les dispositions spéciales des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui s'appliquent aux conditions du contrat lui-même, dérogeaient aux dispositions générales relatives à la construction d'un immeuble et que les demandes des époux X... devaient être accueillies de ces chefs ;

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

**Mais sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :**

Vu les articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour condamner la société Deal à verser aux époux X... la somme de 6 787,30 euros pour la confection d'un chemin d'accès carrossable, l'arrêt retient que le contrat prévoit le coût d'un chemin d'accès estimé provisoirement à 2 500 euros pour dix mètres linéaires et que cette disposition contractuelle imprécise viole les dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 du code précité ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si cette prestation n'était pas étrangère au contrat, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

**Et sur le moyen unique, pris en sa sixième branche :**

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner la société Deal à verser aux époux X... la somme de 4 300 euros pour les travaux de clôture, l'arrêt retient que la clôture, prévue sur les plans annexés, était indispensable pour respecter les règles d'urbanisme ;

Qu'en relevant d'office un moyen tiré de la conformité aux règles d'urbanisme sans inviter préalablement les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

**PAR CES MOTIFS :**

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Deal à verser aux époux X... la somme de 6 787,30 euros au titre du chemin d'accès et la somme de 4 300 euros au titre de la clôture, l'arrêt rendu le 9 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 ;

**Document 2 Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 8 novembre 2018**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 14 avril 2017), que Mme X... et la société Villas Bourbon bois ont signé un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan ; qu'ayant constaté des remontées d'humidité dans toutes les pièces du rez-de-chaussée, Mme X... a, après expertise, assigné la société Villas Bourbon bois en réparation de ses préjudices ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement des sommes de 59 195,54 euros au titre de la réparation des désordres afférents à l'humidité et de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son trouble de jouissance, alors, selon le moyen :

*l°/ que le contrat de construction de maison individuelle doit mentionner le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du 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. 231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison 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 les travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution qui n'ont pas été décrits et chiffrés par le constructeur sont réputés compris dans le prix convenu et par conséquent mis à la charge du constructeur à qui il incombe de les exécuter, aucun des ouvrages ou fourniture mentionnés dans la notice descriptive ne pouvant être omis ; que la cour d'appel qui a constaté qu'aucune clause du contrat ne réservait au maître de l'ouvrage les travaux de poses et d'étanchéité des sanitaires, mais que pour autant ces travaux n'avaient pas été pris en charge par la société Villas Bourbon bois mais confiés par le maître de l'ouvrage à un tiers dont la prestation s'était avérée défectueuse et qui refuse d'indemniser le maître de l'ouvrage du préjudice résultant de la carence de la société Villas Bourbon bois qui n'avait pas exécuté les travaux prévus à la notice descriptive qui lui incombaient du fait de l'irrégularité du contrat qu'elle avait fait souscrire à Mme X..., n'a pas tiré de ses propres énonciations les conséquences légales qui en découlaient et a violé les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, 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 tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage des dommages qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs et le rendent impropre à sa destination ; que la cour d'appel qui a relevé que selon l'expert l'ampleur et les conséquences du sinistre avaient été aggravées par la mise en oeuvre de cloisons en placoplâtre lorsque le contrat initial, modifié à l'insu de Mme X..., prévoyait la mise en oeuvre de certaines cloisons en blocs manufacturés en ciment ainsi que par l'absence de protection des pieds de cloison qui ont été scellés dans la chape selon un dispositif qui n'est pas conforme au DTU 25.41 et qui écarte la responsabilité du constructeur a violé l'article 1792 du code civil ;*

*3°/ que le constructeur dont la responsabilité est engagée en vertu de l'article 1792 du code civil n'est déchargé qu'après dix ans à compter de la réception des travaux ; que le créancier qui agit tardivement mais dans le délai de prescription ne commet pas de faute sauf abus dans l'exercice de son droit ; que la cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du constructeur relève que Mme X..., informée par le constructeur de l'origine des désordres, n'avait rien fait pour y remédier laissant ainsi s'aggraver le sinistre initialement circonscrit tant dans sa localisation que dans son ampleur, a violé les articles 1792 et 1792-4-1 du code civil ;*

*4°/ que la victime n'a pas l'obligation de minimiser son dommage dans l'intérêt du responsable ; que la cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du constructeur, relève que Mme X..., informée par le constructeur de l'origine des désordres, n'avait rien fait pour y remédier, laissant ainsi s'aggraver le sinistre, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause ;*

Mais attendu qu'ayant constaté que les travaux de pose et d'étanchéité des sanitaires n'avaient pas été réalisés par la société Villa Bourbon bois, mais confiés par Mme X... à une entreprise tierce, non identifiée, et que l'origine du désordre tenant à l'humidité des murs était entièrement liée à une malfaçon d'exécution du bac à douche, la cour d'appel a retenu à bon droit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que Mme X... ne saurait, sous couvert de l'irrégularité du contrat, faire supporter à la société Villas Bourbon bois la responsabilité d'une malfaçon dans l'exécution de travaux qu'il lui incombait certes de réaliser, mais qu'elle n'a, de fait, pas exécutés, et qu'il y avait lieu de rejeter la demande ;

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

**Par ces motifs :**

REJETTE le pourvoi ;

### **Document 3. Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 22 novembre 2018**

**Sur le moyen unique :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 8 décembre 2016), que M. X... a confié à la société Les 5 Eléments la construction d'une maison individuelle ; que le chantier a été interrompu ; que la société Les 5 Eléments, prise en la personne de son liquidateur, a, après expertise, assigné M. X... en paiement de sommes ; que M. X... a assigné en intervention forcée la société L'Auxillaire et M. Z..., respectivement assureur et gérant de la société Les 5 Eléments, en sollicitant la requalification du contrat en contrat de construction de maison individuelle, sa résiliation aux torts exclusifs du constructeur et la condamnation de M. Z... à réparer le préjudice lié au défaut de garantie de livraison ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et de le condamner à payer au liquidateur la somme de 172 520,46 euros, alors, selon le moyen :

*1°/ que la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage permet à ce dernier de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés, et que la démolition ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés ; qu'en l'espèce, ayant annulé le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans signé entre M. X..., maître de l'ouvrage, et la société Les 5 Eléments, faute pour celle-ci, d'avoir respecté les règles d'ordre public applicables à ce contrat, la cour d'appel a cependant estimé que la remise en état des lieux, emportant démolition, demandée par M. X... qui avait pris l'initiative de faire achever l'ouvrage, constituerait une « sanction disproportionnée » au regard des travaux réalisés, quasiment achevés, représentant la somme de 280 313 euros et de la gravité des désordres dont le coût des travaux de reprise avait été évalué à 27 695 euros par l'expert, outre qu'elle risquerait d'impliquer un enrichissement sans cause ; qu'en outre, la cour d'appel a retenu que M. X... se trouvait débiteur, par le jeu des restitutions réciproques, de la somme de 172 520 euros, représentant le coût de la construction réalisée diminué du coût des malfaçons et moins-values (256 840 euros), dont devait aussi être déduit l'acompte de 84 320 euros payé par M. X... ; qu'en statuant ainsi, cependant que M. X... faisait valoir que, comme constaté dans le rapport d'expertise, la construction avait été édifiée avec une erreur d'implantation, puisque, prévue avec un angle ouvert de 135°, elle avait été réalisée avec un angle de 145°, ce qui obligeait à redistribuer notamment la cuisine, les toilettes du rez-de-chaussée, la chambre et la salle de bain de l'étage, et sans rechercher si, indépendamment de l'évaluation des malfaçons et moins-values par l'expert, cette erreur d'implantation, pour laquelle l'expert a exclu toute possibilité de correction, ne justifiait pas la remise en état des lieux par démolition de l'édifice et ce, par conséquent, sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés, et sans que le constructeur puisse solliciter le coût des travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 230-1 et L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du code civil dans sa version applicable au litige ;*

*2°/ que, en l'état de l'annulation d'un contrat de construction de maison individuelle dont le constructeur n'a pas respecté les règles d'ordre public applicables, le juge qui ne fait pas droit à la demande de remise en état/démolition formulée par le maître de l'ouvrage, doit lui substituer une indemnisation et que le constructeur ne peut pour sa part au plus prétendre qu'à la restitution des sommes qu'il a déboursées ; qu'en l'espèce, ayant annulé le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans signé entre M. X..., maître de l'ouvrage, et la société Les 5 Eléments, faute pour celle-ci, d'avoir respecté les règles d'ordre public applicables à ce contrat, la cour d'appel a cependant estimé que la remise en état des lieux, emportant démolition, demandée par M. X... qui avait pris l'initiative de faire achever l'ouvrage, constituerait une « sanction disproportionnée » au regard des travaux réalisés, quasiment achevés, représentant la somme de 280 313 euros et de la gravité des désordres dont le coût des travaux de reprise avait été évalué à 27 695 euros par l'expert, outre qu'elle risquerait d'impliquer un enrichissement sans cause ; qu'en outre, la cour d'appel a retenu que M. X... se trouvait débiteur, par le jeu des restitutions réciproques, de la somme de 172 520 euros, représentant le coût de la construction réalisée diminué du coût des malfaçons et moins-values (256 840 euros), dont devait aussi être déduit l'acompte de 84 320 euros payé par M. X... ; qu'en statuant ainsi cependant que, faute d'ordonner la remise en état sollicitée, la cour d'appel devait lui substituer une indemnisation, laquelle devait non seulement englober le coût des travaux de reprise et les moins-values, mais également l'obligation de conserver une maison qui, en l'occurrence, présentait un défaut d'implantation non susceptible d'être corrigé, et que le constructeur pouvait au plus prétendre à la restitution des frais engagés pour effectuer les travaux, la cour d'appel a violé les articles L. 230-1 et L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1304 du code civil dans sa version applicable au litige ;*

Mais attendu qu'ayant retenu que les désordres constatés consistaient en une erreur d'implantation de l'angle du bâtiment, une erreur de réalisation des trémies de l'escalier rendant l'aménagement prévu au-dessous impossible, un défaut d'enrobage de certains fers des ouvrages en béton armé, un défaut d'aspect des poteaux ronds et une mauvaise réparation de l'angle d'un chapiteau en pierre, un oubli de la réservation de la cheminée et une dégradation de murs enterrés, que le montant total des travaux réalisés s'élevait à 280 313 euros pour des malfaçons à reprendre pour un coût évalué à 27 695 euros, les travaux réalisés par le constructeur ayant été évalués à 89,5 % du gros-oeuvre, et que les photographies versées au débat attestaient que la maison était à ce jour quasiment terminée, la cour d'appel, qui, procédant à la recherche prétendument omise, a pu en déduire que la mesure de remise en état des lieux, seule expressément formulée par M. X..., alors qu'il avait pris l'initiative de faire achever l'ouvrage, constituerait une sanction disproportionnée, au regard des travaux réalisés, et aujourd'hui quasiment achevés, et de la gravité des désordres, et que, ce chef de demande étant rejeté, M. X... restait redevable, par le jeu des restitutions réciproques, du coût de la construction réalisée, sous déduction des malfaçons et moins-values et des sommes déjà versées, a légalement justifié sa décision ;

**Par ces motifs :**

REJETTE le pourvoi ;

**Document 4. Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 06 septembre 2018**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 23 mai 2017), que M. et Mme X... ont confié à la société TC construction (la société TC) la construction d'une maison individuelle ; que la société TC a assigné M. et Mme X... en paiement du solde de son marché ; que ceux-ci ont reconventionnellement demandé que la société TC soit déclarée entièrement responsable de l'arrêt du chantier et tenue de les indemniser et ont sollicité une nouvelle expertise et le paiement d'une provision ;

**Sur le premier moyen :**

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

**Sur le second moyen :**

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du marché de travaux aux torts réciproques des parties et de les condamner à payer à la société TC la somme de 14,83 euros pour solde de tout compte, alors, selon le moyen :

*1° que la résiliation d'un contrat ne saurait être prononcée aux torts réciproques des parties lorsque seule l'une d'entre elle a manqué à ses obligations, de sorte qu'en prononçant la résiliation du contrat aux torts réciproques des époux X... et de la société TC construction, après avoir constaté les malfaçons et manquements imputables à cette dernière, et sans constater aucun tort imputable aux époux X..., la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;*

*2° qu'en rejetant la demande d'indemnisation des époux X... sans rechercher la part de responsabilité incombant à chacune des parties eu égard aux prétendus torts retenus, ni la part du dommage de l'une et de l'autre qu'elles doivent respectivement supporter de ce fait, la cour d'appel a, en tout état de cause, privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;*

Mais attendu qu'ayant relevé que les parties n'avaient ni l'une, ni l'autre, voulu sérieusement poursuivre l'exécution du contrat après le dépôt du rapport d'expertise, la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a pu prononcer la résiliation du marché de travaux aux torts réciproques des parties, a légalement justifié sa décision ;

**Par ces motifs :**

REJETTE le pourvoi ;

**Document 5. Cour de cassation 3<sup>ème</sup> civ., 20 avril 2017**



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 édifiée 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

## Document 6

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 FÉVRIER 2021

1°/ M. F... D...,

2°/ Mme N... X...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° F 19-22.943 contre l'arrêt rendu le 2 avril 2019 par la cour d'appel d'Amiens (1re chambre civile), dans le litige les opposant à la société Sogesmi, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] , exerçant sous la dénomination commerciale Sogesmi, Les demeures traditionnelles, défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Georget, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. D... et de Mme X..., de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerier, avocat de la société Sogesmi, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 12 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Georget, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, M. Jobert, conseillers, Mmes Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, 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 (Amiens, 2 avril 2019), M. D... et Mme X... ont conclu avec la société Sogesmi SAS (la société Sogesmi) un contrat de construction de maison

individuelle avec fourniture du plan comprenant une condition suspensive d'obtention par le constructeur de la garantie de livraison dans le délai de douze mois à compter de la signature de l'acte.

2. Le constructeur n'a pas obtenu la garantie de livraison sollicitée auprès de deux établissements.

3. Les maîtres de l'ouvrage, soutenant que le constructeur était responsable de ce refus de garantie, l'ont assigné en paiement de diverses sommes.

## Motivation

Examen des moyens

Sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. M. D... et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de dommages-intérêts, alors « que le constructeur est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage d'un devoir de conseil lui imposant de vérifier la situation matérielle du terrain sur lequel sera implanté la construction ; qu'en écartant tout manquement du constructeur à son devoir de conseil portant sur la nature et l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction au réseau public au motif inopérant qu'il ne pouvait lui être reproché de ne pas avoir pris en compte l'existence de servitudes dont il n'avait pas été informé, quand celui-ci était tenu de vérifier sur place l'existence de canalisations sur le terrain ou à tout le moins à proximité, permettant un raccordement de la construction au réseau public, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, ensemble les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la cour

Recevabilité du moyen

5. La société Sogesmi conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient que le moyen, pris en sa première branche, est nouveau et mélangé de fait et, partant, irrecevable.

6. Toutefois, le moyen est né de l'arrêt.

7. Il est donc recevable.

## Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation :

8. Selon le premier de ces textes, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution.

9. Il résulte des deuxième et troisième que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan doit comporter les énonciations relatives à la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire comportant les raccordements aux réseaux divers. Est annexée à ce contrat une notice descriptive qui 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.

10. Pour rejeter la demande de dommages-intérêts pour manquement du constructeur à son devoir de conseil, l'arrêt retient que le coût du raccordement au réseau public a été pris en compte lors de la signature du contrat, le 30 novembre 2012, puisque celui-ci, fixé à la somme de 6 000 euros, était stipulé réservé par le maître de l'ouvrage au titre des travaux dont il conservait la charge, comme cela résultait de la notice descriptive signée le même jour que le contrat, d'autre part, il ne peut être reproché au constructeur de ne pas avoir pris en compte la bonne configuration de la parcelle, dès lors qu'il n'était pas informé de la servitude qui devait servir au passage des canalisations à destination du réseau public, laquelle n'avait été créée que le jour de la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle sur laquelle la construction devait être édifiée, soit le 29 août 2013, par conséquent près de neuf mois plus tard ;

11. En statuant ainsi, alors qu'il incombe au constructeur de maison individuelle avec fourniture du plan de s'assurer de la nature et de l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction aux réseaux publics, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'infirmant le jugement, il rejette la

demande de dommages-intérêts de M. D... et Mme X... , l'arrêt rendu le 2 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Douai ;

Condamne la société Sogesmi aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Sogesmi et la condamne à payer à M. D... et Mme X... la somme de 3 000 euros ;

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 onze février deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. D... et Mme X...

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. D... et Mme X... de leur demande de condamnation de la société Sogesmi à leur payer la somme de 148 106,18 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE l'article 1178 devenu 1304-3 du code civil dispose que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'il incombe dès lors au maître de l'ouvrage de démontrer que la défaillance de la condition suspensive d'obtention de la garantie d'achèvement résulte d'une faute du constructeur ; qu'en l'espèce, si les refus de garantie ont été motivés par l'insuffisance de la marge et de la rentabilité de l'opération pour le constructeur, les éléments produits ne mettent en évidence aucun lien entre cette insuffisance de marge et la nécessité de faire passer par une servitude les réseaux destinés à être raccordés au domaine public, ni avec l'absence d'intégration, dans le prix, d'une dépense que le constructeur aurait omis indûment de prévoir, les échanges de courriers électroniques entre le maître de l'ouvrage et le



constructeur ou son agent commercial, n'étant pas suffisants pour établir la preuve de l'existence d'une faute à l'origine de la défaillance de la condition suspensive ; que la transmission, par le constructeur, d'un devis pour la réalisation d'une tranchée ne permet pas d'affirmer que l'absence de chiffrage de ces prestations a été pris en compte par les organismes de garantie sollicités, étant relevé de surcroît que ce devis prévoit aussi la pose d'une pompe de relevage qui apparaît avoir été comprise dans le contrat litigieux ; qu'il doit encore être relevé que ce devis n'a pas été accepté par le maître de l'ouvrage, lequel n'a du reste pas envisagé la poursuite du contrat puisqu'au contraire, il a conclu un autre CCMI avec un autre constructeur, prenant dès lors acte de l'annihilation du contrat initial ; qu'il faut ajouter qu'aucun élément ne permet d'affirmer que la prise en compte correcte du coût de raccordement au réseau public aurait eu pour effet de permettre que l'opération de construction réponde davantage aux critères de rentabilité exigés par l'un ou l'autre des garants sollicités, pas plus qu'il n'est établi, alors que le constructeur a bien entrepris les démarches dans le délai de douze mois stipulé, que si les garants avaient été sollicités plus rapidement, leur réponse aurait été différente, l'affirmation du maître de l'ouvrage, selon laquelle le constructeur lui a indiqué que s'il prenait en charge les travaux de raccordement, le projet retrouverait une marge correcte lui permettant d'obtenir la garantie, n'étant pas établie par les pièces produites, le message électronique du 3 décembre 2013 ne contenant en aucun cas un tel engagement puisque se bornant à évoquer la fourniture d'un devis relatif au raccordement (devis qui ne sera pas accepté, comme il vient d'être relevé au paragraphe précédent) ;

1°) ALORS QUE la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'en se bornant à retenir, pour écarter toute faute imputable au constructeur à l'origine de la défaillance de la condition suspensive relative à l'obtention d'une garantie de livraison, qu'il n'était pas établi que l'insuffisance de la marge et de la rentabilité de l'opération pour le constructeur qui avait justifié le refus de délivrance de la garantie de livraison aurait été en lien avec la sous-évaluation des travaux de raccordement, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si ce refus n'avait pas été justifié par l'omission de plusieurs travaux – réalisation d'un mur de retenue de terre, revêtements des sols des chambres et des murs de l'ensemble de la maison et réparation de l'accès commun aux pavillons – lors de la fixation du prix de la construction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

2°) ALORS QUE la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ; qu'en se bornant à retenir, pour écarter toute faute imputable au constructeur à l'origine de la défaillance de la condition suspensive relative à l'obtention d'une garantie de livraison, qu'il n'était pas établi que l'insuffisance de la marge et de la rentabilité de l'opération pour le constructeur qui avait justifié le refus de délivrance de la garantie

de livraison aurait été en lien avec la sous-évaluation des travaux de raccordement, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée, si ce refus-ci n'avait pas été justifié par une mauvaise évaluation globale du prix de la construction imputable au constructeur – le prix s'étant avéré en moyenne de moitié inférieur à celui proposé par cinq autres constructeurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1178 du code civil dans sa rédaction applicable au litige.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. D... et Mme X... de leur demande de condamnation de la société Sogesmi à leur payer la somme de 148 106,18 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne le devoir de conseil, il convient de préciser que, la caducité du contrat, à la différence de la nullité - qui n'a en l'espèce jamais été demandée et qui ne pouvait être relevée d'office - ne produisant d'effet que pour l'avenir, rien n'interdit de rechercher la responsabilité du constructeur sur le fondement de l'article 1147 devenu 1231-1 du code civil, et il appartient au maître de l'ouvrage de prouver le manquement à cette obligation, comme le préjudice qui en est directement résulté ; qu'en l'espèce, le constructeur voyait peser sur lui un devoir de conseil lui imposant de s'assurer que l'opération de construction envisagée prenait en compte les contraintes résultant de l'état d'enclavement de la parcelle ; que pour autant, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir pris en compte l'existence de servitudes différentes de celles dont il avait été informé ; qu'or, comme le constructeur le fait valoir, non seulement le coût du raccordement au réseau public a bien été pris en compte lors de la signature du contrat le 30 novembre 2012 puisque celui-ci, fixé à la somme de 6 000 euros, était stipulé réservé par le maître de l'ouvrage au titre des travaux dont il gardait la charge, comme cela résulte de la notice descriptive signée le même jour que le ccm, mais en outre, il ne peut être reproché au constructeur de ne pas avoir pris en compte la bonne configuration de la parcelle, dès lors que c'est seulement le jour de la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle sur laquelle la construction devait être édifiée, soit le 29 août 2013, huit mois plus tard, que la servitude qui devait servir au passage des canalisations à destination du réseau public a été créée ; qu'il ne peut donc pas être retenu de manquement du constructeur à son devoir de conseil, de sorte que le jugement doit être infirmé et le maître de l'ouvrage débouté ;

1°) ALORS QUE le constructeur est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage d'un devoir de conseil lui imposant de vérifier la situation matérielle du terrain sur lequel sera implanté la construction ; qu'en écartant tout manquement du constructeur à son devoir de conseil portant sur la nature et l'importance des travaux nécessaires au raccordement de la construction au réseau public au motif inopérant qu'il ne pouvait lui être reproché de ne pas avoir pris en compte l'existence de servitudes dont il

n'avait pas été informé, quand celui-ci était tenu de vérifier sur place l'existence de canalisations sur le terrain ou à tout le moins à proximité, permettant un raccordement de la construction au réseau public, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, ensemble les articles L. 231-2 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ;

2°) ALORS QUE le constructeur est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage d'un devoir de conseil portant sur le coût de la construction ; qu'en écartant tout manquement du constructeur à son devoir de conseil, sans répondre aux conclusions d'appel des maîtres de l'ouvrage, qui soutenaient que le constructeur avait procédé à une mauvaise évaluation globale du prix de la construction, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Document 7

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 15 JUIN 2022

1°/ la société AISH, dont le siège est [Adresse 2], anciennement dénommée la société Ambition Isère Savoie,

2°/ la société ARIA, dont le siège est [Adresse 1], anciennement dénommée la société Ambition Loire Ain lyonnais,

ont formé le pourvoi n° R 18-16.968 contre l'arrêt rendu le 24 avril 2018 par la cour d'appel de Lyon (8e chambre), dans le litige les opposant à l'association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels (AAMOI), dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

Les demanderesses au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Avel, conseiller, les observations de la SCP Gaschignard, avocat des sociétés AISH et ARIA, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret,

avocat de l'association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels, et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 avril 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Avel, conseiller rapporteur, M. Vigneau, conseiller doyen, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Lyon, 24 avril 2018), le 11 mars 2013, soutenant que les contrats qu'elles proposaient aux consommateurs contenaient des clauses abusives ou illicites, l'association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels (l'AAMOI) a assigné la société Ambition Isère Savoie, devenue l'AISH, et la société Ambition Loire Ain lyonnais, devenue l'ARIA, en suppression de ces clauses et en indemnisation.

## Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal et le second moyen du pourvoi incident, ci-après annexés

2. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

## Enoncé du moyen

3. Les sociétés AISH et ARIA font grief à l'arrêt de rejeter leurs fins de non-recevoir, alors « qu'une association locale, départementale ou régionale ne peut agir en justice qu'aux fins d'assurer la défense des consommateurs situés dans le ressort géographique pour lequel elle a été agréée ; que les sociétés AISH et ARIA, qui ont respectivement leur siège social et leur activité dans les départements de l'Isère et du Rhône, faisaient valoir que l'AAMOI avait été agréée par arrêté du préfet de l'Essonne en qualité d'association locale, départementale ou régionale, n'avait dès lors pas qualité à agir à l'encontre des contrats qu'elles proposaient à leurs clients, sans les départements de l'Isère et du Rhône ; qu'en écartant cette fin de non-recevoir au motif que l'objet de l'association n'est pas limité à l'Essonne et que l'agrément qui lui a été délivré par le préfet de l'Essonne n'est pas limité à ce seul département, la cour d'appel a violé les articles L. 421-2, L. 421-6, R. 411-1 et R. 411-2, devenu L. 621-2, L. 621-7, R. 811-1 et R. 811-2, du code de la consommation, ensemble l'article 31 du code de procédure civile. »

## Réponse de la Cour

4. Les associations régulièrement habilitées et déclarées ayant pour objet statutaire explicite la défense des intérêts des consommateurs, si elles ont été agréées à cette fin, même par arrêté préfectoral, justifient d'une qualité et d'un intérêt à agir, qui n'est pas strictement local, pour faire cesser des agissements illicites ou supprimer des clauses illicites dans les contrats ou les types de contrat proposés aux consommateurs.

5. Après avoir relevé que l'AAMOI était régulièrement agréée, par arrêté du préfet de l'Essonne, pour exercer l'action civile, qu'elle avait pour objet statutaire d'assurer la défense et la représentation des intérêts généraux de toutes les familles, en particulier en leurs qualités de consommatrices, en tant que maîtres d'ouvrage, vis-à-vis des constructeurs de maisons individuelles avec fourniture du plan, que son objet n'était pas limité au territoire du département dans lequel elle avait reçu son agrément et que celui-ci n'avait pas été délivré pour la seule compétence de ce département, la cour d'appel a exactement retenu que l'AAMOI justifiait d'un intérêt et d'une qualité à agir.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche, du pourvoi principal

### Enoncé du moyen

7. Les sociétés AISH et ARIA font le même grief à l'arrêt, alors « que la loi ne vaut que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif ; que la faculté pour les associations de défense des intérêts des consommateurs de demander à ce que soient réputées non écrites des clauses figurant même dans des contrats qui ne sont plus proposés aux consommateurs a été introduite aux articles L. 421-1 et L. 421-6 du code de la consommation par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 19 mars 2014 et n'ont pas été déclarées immédiatement applicables aux instances en cours ; qu'en déclarant recevables les demandes de l'AAMOI portant sur des clauses contractuelles que les sociétés AISH et ARIA justifiaient avoir supprimé des contrats qu'elle proposait aux consommateurs, sur le fondement de cette faculté nouvelle, la cour d'appel a méconnu les règles d'application de la loi dans le temps et a violé les articles L. 421-1 et L. 421-6 du code de la consommation dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, et l'article 2 du code civil. »

## Réponse de la Cour

8. Il résulte de l'article L. 421-6 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle résultant de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, alors applicable,

interprété à la lumière de l'article 6, § 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, lu en combinaison avec l'article 7, § 1 et 2, de cette directive, ainsi que de la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne (arrêt du 26 avril 2012, C-472/10), que les clauses des conditions générales d'un contrat conclu avec un consommateur par un professionnel qui sont déclarées abusives, à la suite de l'action prévue par l'article L. 421-6, ne lient ni les consommateurs qui sont parties à la procédure ni ceux qui ont conclu avec ce professionnel un contrat auquel s'appliquent les mêmes conditions générales.

9. La cour d'appel a relevé que l'AAMOI contestait des clauses figurant dans des contrats proposés à l'heure actuelle et également dans des contrats proposés dans le passé mais concernant encore des consommateurs.

10. Il en résulte que les demandes de l'AAMOI étaient recevables.

11. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, la décision déférée se trouve légalement justifiée.

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

12. Les sociétés AISH et ARIA font grief à l'arrêt de déclarer abusifs et non écrits les articles 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 26, 27, 29, 31 et 33 dans leurs différentes versions, du contrat de construction de maison individuelle proposé par les sociétés AISH et ARIA, d'ordonner la suppression de ces clauses dans les contrats proposés par celles-ci et de les condamner à informer leurs clients par tous moyens des clauses déclarées abusives et à payer à l'AAMOI une somme de 120 000 euros à titre de dommages et intérêts, alors :

1°/ que, pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'en se bornant à affirmer que les articles 6, 11, 12, 14, 17, 22, 26, 27 et 29 du contrat de construction de maison individuelle établi par les sociétés AISH et ARIA présentaient un caractère abusif, sans constater que ces clauses créaient un déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 132-1 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

2°/ que l'article 6 du modèle de contrat de construction d'une maison individuelle proposé actuellement par les sociétés AISH et ARIA à leurs clients énonce que « Les parties conviennent que les conditions suspensives seront réalisées dans un délai de 12 mois suivant la date du dépôt du permis de construire. La demande de

permis de construire sera déposée dans un délai de 6 semaines suivant la date de signature du contrat de construction. Les travaux commenceront dans un délai de 2 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives. La durée d'exécution des travaux sera de ... à compter du démarrage effectif des travaux. » (prod. 8) ; que la mention de la durée d'exécution des travaux, qui varie d'une construction à l'autre, est précisée lors de la signature du contrat (prod. n° 9 et 10) ; qu'il résulte de ces dispositions que le constructeur est contractuellement tenu de commencer les travaux dans un certain délai, qui est au maximum de quatorze mois et six semaines suivant la conclusion du contrat, et qu'il doit respecter un délai de livraison, variable d'un dossier à un autre, qui est fixé dès la signature du contrat ; qu'en affirmant, pour en déduire leur caractère abusif, que ces stipulations permettraient au constructeur de décider de ne pas démarrer les travaux et ainsi de ne pas faire courir le délai de livraison, la cour d'appel les a dénaturées et a violé l'article 1192 du code civil ;

3°/ que, dans un contrat de construction de maison individuelle conclu sous diverses conditions suspensives, il doit seulement être précisé le délai maximum de réalisation de ces conditions ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de l'expiration de ce délai, ainsi que le délai d'exécution des travaux qui commence à courir à compter de cette date ; que pour déclarer abusif l'article 6 du contrat de construction de maison individuelle proposé par les sociétés AISH et ARIA, dans sa rédaction actuelle, la cour d'appel a retenu que cet article prévoyait un délai de six semaines pour le dépôt de la demande de permis de construire, prétendument excessif, et que la clause fixe le point de départ du délai de livraison au jour du démarrage des travaux, ce qu'elle juge anormal ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres tant à établir une irrégularité du contrat au regard des articles L. 231-2 et L. 231-4 du code de la construction qu'à caractériser l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment des clients des sociétés AISH et ARIA, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées, ensemble l'article L. 132-1 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

4°/ que, pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que la cour d'appel a déclaré abusif l'article 10 au motif qu'il n'informe pas suffisamment l'acquéreur quant aux coûts susceptibles d'être engagés par lui pour la réalisation des travaux de viabilisation du terrain, l'article 11 au motif qu'il ne précise pas à l'acquéreur les « contraintes du terrain », l'article 22 au motif qu'il vise l'article L. 231-4 du code de la construction sans en préciser la teneur et n'informe pas suffisamment l'acquéreur sur les conditions dans lesquelles la consignation est faite, et l'article 26, en ce qu'il fait référence à l'assurance que le maître de l'ouvrage doit souscrire en vertu de l'article L. 241-1 du code des assurances plutôt qu'à « l'assurance de responsabilité décennale », et a ordonné leur suppression ; qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi cette insuffisance dans l'information de l'acquéreur était, à elle seule, de nature à créer un

déséquilibre significatif au détriment de l'acquéreur, et en quoi la suppression de ces clauses pouvait rétablir l'équilibre, la cour d'appel a violé l'article L. 132-1 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

5°/ que, pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que pour déclarer abusif l'article 22, qui énonce qu' « à défaut de justification de la garantie de remboursement, un dépôt de garantie au plus égal à 3 % du prix convenu pourra être sollicité à la signature des présentes (dans les conditions prévues par l'article L. 231-4 du CCH) », la cour d'appel a relevé que cette clause ne précise pas le contenu de l'article L. 231-4 et ne précise quelles sont les conditions, prévues par cet article, pour le versement du dépôt de garantie ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à caractériser l'existence d'un déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la cour d'appel a violé l'article L. 132-2 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

6°/ que, pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que pour déclarer abusif l'article 26, qui énonce que le constructeur justifiera à l'ouverture du chantier de « l'assurance qu'il est légalement tenu de souscrire en vertu de l'article L. 241-1 du Code des Assurances », la cour d'appel retient que cette clause ne précise pas qu'il s'agit de l'assurance de responsabilité décennale et que le renvoi à l'article L. 241-1 qui n'est pas reproduit apparaît obscur pour le cocontractant ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à caractériser l'existence d'un déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la cour d'appel a violé l'article L. 132-2 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

7°/ que les sociétés ARIA et AISH faisaient valoir que l'article 10 du contrat excluait du coût de la construction les travaux d'extension des réseaux publics en vue de la desserte du terrain, qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur imposait d'évaluer le coût de tels travaux, s'agissant de travaux financés par les autorités publiques et non par le maître de l'ouvrage, et qu'elles étaient tout bonnement dans l'impossibilité de procéder à une telle évaluation, celle-ci ne pouvant être réalisée que par les personnes publiques compétentes ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile, »

8°/ que, si, dans un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, le prix est fixé forfaitairement pour la réalisation de la construction telle que définie au contrat et dans la notice descriptive, aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit aux parties de modifier, par avenant, le montant du forfait en cas de modification de la construction initialement convenue ; qu'en déclarant abusif comme portant atteinte au caractère forfaitaire du prix l'article 12 du contrat, prévoyant qu'un avenant pourrait être conclu en cas de modification de la



construction et du prix en raison d'une prescription imposée par l'administration, la cour d'appel a violé l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 132-2 devenu L. 212-1 du code de la consommation. »

#### Réponse de la Cour

13. Après avoir relevé que l'article 12 des conditions générales stipulait que « le constructeur constitue en autant d'exemplaires qu'il est besoin le dossier de permis de construire et le dépose dès sa signature par le maître de l'ouvrage auprès de l'autorité compétente », la cour d'appel a retenu que ce texte donnait mandat aux constructeurs pour l'accomplissement des démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire sans prévoir de délai pour le dépôt du permis de construire, de sorte qu'elle laissait ceux-ci seuls à même de faire avancer ou non l'étude du permis de construire sans recours pour les maîtres d'ouvrage.

14. En retenant que, combiné à ce texte, l'article 6, qui stipulait que « la durée d'exécution des travaux sera de ... à compter du démarrage des travaux », permettait aux constructeurs, dans l'hypothèse où ils décidaient de ne pas démarrer les travaux, de ne pas faire courir le délai dans lequel ils étaient tenus de livrer l'ouvrage, la cour d'appel a, sans dénaturation et abstraction faite des motifs surabondants critiqués par la troisième branche du moyen, caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment des consommateurs, de sorte qu'elle a déclaré à bon droit cette clause abusive.

15. Ayant relevé que l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation prévoyait que devait être annexée au contrat une notice descriptive conforme à un modèle type indiquant le coût des éléments non compris dans le prix, mentionnant les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, en distinguant ceux qui étaient inclus dans les prix et ceux dont le coût restait à la charge du maître de l'ouvrage, qui devait porter, de la main de celui-ci, une mention signée par laquelle il précisait et acceptait le coût des travaux à sa charge non compris dans le prix convenu, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, en retenant que la clause figurant à l'article 10 des conditions générales du contrat proposé avant, mais également après 2014, qui prévoyait, en termes similaires, que le maître de l'ouvrage se chargeait personnellement des démarches nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation des travaux de viabilité du terrain (eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement) et que ces dépenses seraient payées directement par lui aux services concernés, dès lors qu'elle ne permettait pas au consommateur de connaître suffisamment le coût total de l'extension du réseau et de distinguer clairement les coûts restant à sa charge, alors qu'il appartenait aux constructeurs de s'adresser aux concessionnaires désignés pour les consulter et permettre d'indiquer au consommateur le coût qu'il aurait à supporter à ce titre, a caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment des consommateurs et en a déduit, à bon droit, que celle-ci était

abusive.

16. En retenant que l'article 11 du contrat stipulant que le maître de l'ouvrage fournissait, sous son entière responsabilité, tous renseignements concernant le terrain, notamment le certificat d'urbanisme, le cahier des charges et le règlement du lotissement, le plan de masse, les servitudes, les mitoyennetés et tous éléments constitutifs d'une étude de sol, était illicite dès lors qu'il méconnaissait les exigences des dispositions combinées des articles L. 231-2 et R. 231-5 du code de la construction et de l'habitation selon lesquelles le prix doit comprendre le coût du plan et, s'il y a lieu, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment, la cour d'appel a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment des consommateurs.

17. Ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que l'article 12 du contrat, qui stipule que toute prescription imposée par l'administration fera l'objet d'un avenant à la charge financière du maître d'ouvrage, avait pour effet de mettre à la charge de celui-ci les modifications exigées par l'administration pour une mise en conformité des travaux à prévoir avec les règles de l'urbanisme, alors que le constructeur, en sa qualité de professionnel, était la seule partie à avoir la main sur l'élaboration du permis de construire et qu'il lui appartenait de l'établir au regard des critères exigés, la cour d'appel, qui en a justement déduit que ces dispositions portaient atteinte au caractère forfaitaire et définitif du prix du contrat dont le principe était de protéger le cocontractant des coûts imprévisibles, a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment des consommateurs et a décidé à bon droit qu'elle constituait une clause abusive.

18. Après avoir retenu que la clause 17, qui stipule que « d'un commun accord et de manière ferme et définitive, les parties conviennent que toutes les consignations devant avoir lieu à l'issue de la réception conformément à l'article 22 seront effectuées sur le compte signataire mentionné à l'article 4 des conditions particulières », lequel compte étant choisi par le constructeur alors que les dispositions de l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation prévoient qu'en cas de désaccord le consignataire doit être désigné par le président du tribunal de grande instance, sans que les conditions relatives à la conservation et à la libération des fonds soient portées à la connaissance du maître d'ouvrage, la cour d'appel en a déduit que cette clause, qui ne mentionnait pas l'existence du recours possible en cas de désaccord au président du tribunal de grande instance, était de nature à porter atteinte au libre recours au juge et a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment des consommateurs.

19. Ayant retenu que l'article 22, en ne précisant pas que le dépôt de garantie ne devait pas être remis au constructeur mais devait être effectué sur un compte

spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage lui-même et ce, en contrariété avec les dispositions de l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, de sorte qu'elle ne permettait pas une information suffisante du maître de l'ouvrage, lequel risquait d'être induit en erreur sur la destination de ces fonds, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment des consommateurs, en a justement déduit que cette clause était abusive.

20. Ayant retenu qu'en ne faisant pas mention du régime de l'assurance de responsabilité décennale que le constructeur était tenu de souscrire, alors que les autres types d'assurance, tels que la garantie d'achèvement, étaient visés par leur nom, la clause 26 ne permettait pas une information suffisante du consommateur sur l'étendue de ses droits, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment des consommateurs, a retenu, à bon droit, que cette clause était abusive.

21. Après avoir relevé que la clause 27 stipulait que « le maître de l'ouvrage déclare ne pas bénéficier actuellement d'emprunts susceptibles de remettre en cause l'endettement maximum accepté par l'organisme de crédit permettant l'obtention du ou des prêts indispensables à la réalisation de l'opération », la cour d'appel, en retenant que la notion d'« endettement maximum accepté par l'organisme de crédit » n'était pas précisément déterminable par le maître d'ouvrage et obligeait celui-ci à donner des informations au constructeur sur sa situation financière alors que celui-ci ne s'engageait pas en contrepartie à informer son cocontractant de sa solvabilité, a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment du consommateur.

22. En retenant que la clause 29 permettait au constructeur, en toute hypothèse, de réclamer, à titre de clause pénale, une indemnité égale à 15 % du montant du contrat si le maître d'ouvrage utilisait sans l'accord du constructeur les plans, études et avants-projets, alors qu'en cas d'annulation du contrat, l'anéantissement du contrat entraîne celui de cette clause pénale, la cour d'appel a ainsi caractérisé l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment du consommateur.

23. Contrairement à ce que soutient le moyen, la cour d'appel n'a pas déclaré abusive la clause n° 14.

24. Le moyen ne contient aucune critique de l'arrêt en ce qu'il a déclaré abusives les clauses n° 31 et 33 et accueilli les demandes indemnitaires de l'AAMOI.

25. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le premier moyen du pourvoi incident

## Enoncé du moyen

26. L'AAMOI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir juger abusive et non écrite l'article 14 du contrat en sa version 2014 et 2016, alors « que la clause qui se réfère à un texte de loi sans le citer est abusive en ce qu'elle ne permet pas au consommateur de connaître ses droits et obligations et en ce qu'elle est susceptible, dès lors, de l'induire en erreur ; qu'en retenant, pour écarter le caractère abusif de la nouvelle version de l'article 14 selon laquelle « le délai de construction, et la date de fin du délai contractuel de construction, sont prorogés de plein droit dans les conditions prévues aux articles L. 231-1 et R. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation », que le renvoi aux dispositions légales et réglementaires apparaît conforme aux dispositions de l'article L. 133-2 du code de la consommation qui imposent la rédaction du contrat en termes rigoureux et compréhensibles, cependant que la simple mention d'un texte de loi ne permet pas l'information du consommateur, la cour d'appel a violé l'article L. 132-1 du code de la consommation, devenu l'article L. 212-1. »

## Réponse de la Cour

27. Ayant relevé que la clause n° 14, stipulant que le délai de construction et la date de fin du délai contractuel de construction seront prorogés de plein droit dans les conditions prévues aux articles L. 231-1 et R. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, prévoyait une information suffisante du consommateur et n'était pas contraire à l'article L. 133-2 du code de la consommation qui impose la rédaction du contrat en termes rigoureux et compréhensibles, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que, bien que ne reproduisant pas le texte de ces articles, cette clause n'était pas abusive.

28. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne les sociétés AISH et ARIA 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour les sociétés

AISH et ARIA, demanderesses au pourvoi principal.

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les fins de non-recevoir soulevées par les sociétés AISH et ARIA, d'avoir déclaré illicites la signature prématurée du contrat de construction de maison, le fait de faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber Avenir sans avoir de droit sur le terrain, le fait pour les sociétés Aish et Aria de se faire remettre un dépôt de garantie libellé à leur ordre, le fait d'exiger la rétractation de tous les cocontractants pour anéantir le contrat de construction, et le fait de ne pas notifier le contrat de façon claire et non ambiguë, et d'avoir déclaré abusifs les articles 6, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 26, 28, 31 et 33 du contrat de construction de maison individuelle et l'article 1.2.3 de la notice descriptive,

AUX MOTIFS QU'il ressort des dispositions de l'article L. 411-1 du code de la consommation que les conditions dans lesquelles sont agréées les associations de défense des consommateurs sont fixées par décret, après avis du ministère public, compte-tenu de leur représentativité sur le plan national ou local ; que les conditions de retrait de cet agrément sont également fixées par décret ; qu'en l'espèce, l'AAMOI a reçu renouvellement de son agrément par arrêté du préfet de l'Essonne du 07 décembre 2000, pour exercer l'action civile, pour une durée de cinq années ; qu'aux termes des dispositions de l'article 2 de ses statuts, elle a pour objet d'assurer « la défense et la représentation des intérêts généraux de toutes les familles quelles que soient leur situation... en particulier en leurs qualités de consommatrices en tant que maîtres d'ouvrage, vis-à-vis des constructeurs de maisons individuelles avec fourniture de plan » ; que son objet n'est pas limité au territoire du département dans lequel elle a reçu son agrément ; que contrairement à ce que soutiennent les appelantes, cet agrément même s'il est délivré par arrêté préfectoral, ne l'est pas pour la seule compétence du département de l'Essonne ; que dans la mesure où la demande concerne deux constructeurs et porte sur la réparation du préjudice qu'elle soutient avoir subi du fait de pratiques et de clauses figurant à leurs contrats qu'elle estime illicites et abusives, elle justifie bien d'un intérêt à agir et d'une qualité à agir à la date de délivrance de l'assignation soit le 11 mars 2013 ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a écarté ces fins de non-recevoir ; qu'il ressort des dispositions combinées des articles L. 421-2 du code de la consommation et de l'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation dans leurs versions applicables aux faits de l'espèce, que les associations de consommateurs habilitées peuvent demander au juge que des clauses soient réputées non écrites dans tous les contrats identiques conclus par le défendeur avec des consommateurs, y compris les contrats qui ne sont plus proposés, et de lui ordonner d'en informer les consommateurs concernés par tous moyens appropriés à ses frais ; qu'en l'espèce, l'AAMOI conteste un certain nombre de pratiques et de clauses figurant dans des contrats actuellement proposés et dans des contrats proposés dans le passé mais qui concernent encore des consommateurs ; qu'elle

justifie donc bien d'un grief permettant à la cour d'écarter cette fin de non-recevoir, à l'instar des premiers juges ;

ET AUX MOTIFS QU'aux termes des articles 31 et 32 du code de procédure civile, l'action en justice est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès d'une prétention et est irrecevable toute prétention émise par une personne dépourvue du droit d'agir ; qu'aux termes de l'article L. 411-1 du code de la consommation, les conditions dans lesquelles les associations de défense des consommateurs peuvent être agréées, après avis du ministère public, compte tenu de leur représentativité sur le plan national ou local ainsi que les conditions de retrait de cet agrément sont fixées par décret ; qu'il ressort des éléments de la cause que par arrêté du 7 décembre 2010 l'AAMOI obtenait de nouveau un agrément pour exercer l'action civile et que le renouvellement de l'agrément était émis par le préfet de l'Essonne ; que la SAS Ambition Loire Ain Lyonnais et la SAS Ambition Isère Savoie soutiennent que cet agrément délivré par arrêté du préfet du département de l'Essonne est corrélé à une restriction de compétence territoriale de la requérante sur le seul département de l'Essonne et ne peut lui permettre d'introduire une action à leur encontre alors qu'elles n'y officient nullement ; qu'en l'espèce, les statuts de l'AAMOI portent notamment en leur article 2 que cette association a pour objet "d'assurer [...] la défense et la représentation des intérêts généraux de toutes les familles quelle que soit leur situation [...] en particulier en leurs qualités de consommateurs en tant que maîtres d'ouvrage, vis à vis des constructeurs de maisons individuelles avec fourniture de plan." ; qu'à l'évidence, les statuts de l'AAMOI ne comportent pas de restriction territoriale quant à sa capacité à ester en justice, pas plus que l'agrément délivré n'inclut de limitation à sa compétence territoriale ; que l'AAMOI assignait la SAS Ambition Loire Ain Lyonnais et la SAS. Ambition Isère Savoie, toutes deux constructeurs, de telle sorte que la requérante justifie d'un intérêt à agir en réparation du préjudice qu'elle prétend avoir subi du fait des pratiques et de clauses figurant à leurs contrats qu'elle estime respectivement illicites et abusives ; que cette exception de fin de non-recevoir est rejetée ; que sur la fin de non-recevoir tirée de la modification des clauses figurant aux contrats de construction de maison individuelle, l'article L. 421-2 du code de la consommation, dans sa rédaction en vigueur applicable aux faits de l'espèce, dispose que « les associations de consommateurs [...] peuvent également demander, selon le cas, à la juridiction civile ou à la juridiction répressive de déclarer que cette clause est réputée non écrite dans tous les contrats identiques conclus par le défendeur ou le prévenu avec des consommateurs, y compris les contrats qui ne sont plus proposés, et de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés » ; que l'article 81 de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014, applicable ainsi aux faits de l'espèce, a de même modifié l'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation en prescrivant que l'article précité est complété par un alinéa ainsi rédigé : « les associations et les organismes mentionnés au premier alinéa peuvent également demander au juge de déclarer que cette clause est réputée non écrite dans tous les contrats identiques conclus par le même professionnel avec des consommateurs, y compris les contrats qui ne sont

plus proposés, et de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés » ; que la SAS Ambition Loire Ain Lyonnais et la SAS Ambition Isère Savoie prétendent que l'ensemble des clauses et pratiques dénoncées ont été supprimées unilatéralement de telle sorte qu'elles n'ont plus cours dans leurs contrats désormais modifiés ; que toutefois un certain nombre de clauses subsistent au sein de leur contrat ; que la requérante considère qu'ils font grief ; qu'il en est ainsi des mentions aux articles des textes de loi qui ne sont pas accompagnés de leur contenu ; qu'enfin, sur le fondement des dispositions légales ci-dessus rappelées, l'AAMOI qui met en oeuvre l'action civile à l'encontre de clauses irrégulières figurant à des contrats qui ne seraient plus proposés n'en justifie pas moins d'un grief ; que dans ces conditions, les fins de non-recevoir étant rejetées l'action est jugée recevable ;

1° ALORS QU'une association locale, départementale ou régionale ne peut agir en justice qu'aux fins d'assurer la défense des consommateurs situés dans le ressort géographique pour lequel elle a été agréée ; ; que les sociétés AISH et ARIA, qui ont respectivement leur siège social et leur activité dans les départements de l'Isère et du Rhône, faisaient valoir que l'AAMOI avait été agréée par arrêté du préfet de l'Essonne en qualité d'association locale, départementale ou régionale, n'avait dès lors pas qualité à agir à l'encontre des contrats qu'elles proposaient à leurs clients, sans les départements de l'Isère et du Rhône ; qu'en écartant cette fin de non-recevoir au motif que l'objet de l'association n'est pas limité à l'Essonne et que l'agrément qui lui a été délivré par le préfet de l'Essonne n'est pas limité à ce seul département, la cour d'appel a violé les articles L. 421-2, L. 421-6, R. 411-1 et R. 411-2, devenu L. 621-2, L. 621-7, R. 811-1 et R. 811-2, du code de la consommation, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

2° ALORS, subsidiairement, QUE la loi ne vaut que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif ; que la faculté pour les associations de défense des intérêts des consommateurs de demander à ce que soient réputées non écrites des clauses figurant même dans des contrats qui ne sont plus proposés aux consommateurs a été introduite aux articles L. 421-1 et L. 421-6 du code de la consommation par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 19 mars 2014 et n'ont pas été déclarées immédiatement applicables aux instances en cours ; qu'en déclarant recevables les demandes de l'AAMOI portant sur des clauses contractuelles que les sociétés AISH et ARIA justifiaient avoir supprimé des contrats qu'elle proposait aux consommateurs, sur le fondement de cette faculté nouvelle, la cour d'appel a méconnu les règles d'application de la loi dans le temps et a violé les articles L. 421-1 et L. 421-6 du code de la consommation dans leur rédaction antérieure à la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, et l'article 2 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré illicites la signature prématurée du

contrat de construction de maison, le fait de faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber Avenir sans avoir de droit sur le terrain, le fait pour les sociétés Aish et Aria de se faire remettre un dépôt de garantie libellé à leur ordre, le fait d'exiger la rétractation de tous les cocontractants pour anéantir le contrat de construction, et le fait de ne pas notifier le contrat de façon claire et non ambiguë,

AUX SEULS MOTIFS ADOPTES QUE sur les pratiques illicites invoquées, sur la signature prématurée du CCMI et sur la révision du prix, selon l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation « Le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes : a) La désignation du terrain destiné à l'implantation de la construction et la mention du titre de propriété du maître de l'ouvrage ou des droits réels lui permettant de construire ; [...] » ; qu'aux termes de l'article R. 231-2 du même code, "Il est satisfait aux obligations prévues au a) de l'article L. 231-2 par les énonciations suivantes portées au contrat : 1. En ce qui concerne la désignation du terrain : sa situation avec l'indication de son adresse ou lieu-dit ainsi que sa surface et sa désignation cadastrale ; 2. En ce qui concerne le titre de propriété ou les droits réels permettant de construire : la nature des droits, la nature du titre, sa date, l'indication des nom et adresse du rédacteur de l'acte." ; que selon l'AAMOI, il ressort de l'article 2 "terrain" des conditions particulières du contrat proposé par les deux sociétés que le maître de l'ouvrage ne dispose que d'une promesse d'achat sur le terrain où doit être édifié l'ouvrage ; que l'AAMOI entend tirer argument des articles L. 231-2 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation pour les interpréter et réduire leur domaine d'application aux seules promesses de vente, une promesse d'achat ne conférant aucun droit au maître de l'ouvrage. » ; que les deux sociétés ne contestent pas le fait que les particuliers ne disposent que d'une promesse d'achat mais critiquent l'argument, faisant valoir le texte de l'article L. 231-4 du code civil qui dispose que le contrat défini à l'article L. 231-1 peut être conclu sous une série de cinq conditions suspensives dont l'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire quand le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; que sur ce point il convient finalement d'observer le rapprochement des conclusions des parties ; que la seule promesse unilatérale d'achat n'engage en effet que les particuliers, maîtres de l'ouvrage, et n'offre pas de garantie suffisante ni sur l'acquisition d'un terrain dont la consistance n'est pas clairement définie ni sur sa date d'acquisition : dès lors le modèle de contrat produit aux débats ne peut être régularisé sans contrevenir aux dispositions susvisées de l'article L. 231-2 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation ; que par ailleurs s'agissant de la révision des prix autorisée après signature du contrat, révision visée notamment aux articles L. 231-12 et R. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, la signature anticipée, ou très anticipée ainsi que le démontre l'AAMOI, du contrat de construction a pour effet d'appliquer mécaniquement la révision des prix sur une durée plus longue et ainsi de priver le maître de l'ouvrage du bénéfice de l'engagement de modération des prix ; que plus est l'engagement de modération des prix, dont le délai de validité peut être expiré au moment de l'acquisition du terrain, entraîne un surcoût à la charge des maîtres de l'ouvrage, et ce nonobstant un engagement de modération des prix au



contrat type d'une durée de 24 mois (pièce 11 de la requérante), car il peut être corrélé à des délais maximum plus courts de 4 à 6 mois (pièce 15, la mention de délai de 4 mois figurant clairement en dépit de son biffage, et pièce 16) ; qu'il convient de déclarer illicite la pratique par les deux sociétés de la signature prématurée du contrat de construction de maison individuelle tel qu'établi par elles ; que sur l'illégalité des contrats signés sur des promesses d'achat présentées par les sociétés du groupe Teber Avenir, l'article 1.261-10 du code de la construction et de l'habitation dispose que "tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel [...] doit, à peine de nullité, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 [...]" du code de la construction et de l'habitation ; que l'AAMOI affirme que pour échapper aux dispositions d'ordre public de l'article L 261-40 du code de la construction et de l'habitation, les deux sociétés ont élaboré un montage qui, seulement en apparence, scinde d'une part les activités de constructions d'avec celles de fourniture et vente de terrains, mais qu'en réalité il s'agit d'un ensemble cohérent et homogène ; que les défenderesses contestent ces arguments et insistent sur le fait qu'elles ne fournissent qu'indirectement les terrains à bâtir, qu'en conséquence elles bénéficient de la dispense prévue à l'article L. 231-5 du code de la construction et de l'habitation ; qu'or, les deux sociétés ne démentent pas que leur contrat porte sur des constructions édifiées systématiquement sur des terrains appartenant au seul groupe Teber Avenir : à proprement parler il ne s'agit plus "qu'indirectement" fournir les terrains à bâtir ; que les différentes pièces produites aux débats démontrent que les défenderesses font signer une promesse d'achat à leur profit sur un terrain du groupe Teber Avenir, dont elles disent valablement en page 21 de leurs conclusions que « ce n'est pas parce que les sociétés font parties d'un même groupe qu'elles ne sont pas juridiquement indépendantes » mais sans toutefois démontrer qu'elles ne sont pas interdépendantes économiquement ; qu'il est bien dans le seul intérêt des sociétés du groupe que les travaux soient exécutés par les deux sociétés : l'intérêt des particuliers est de pouvoir faire jouer la concurrence entre constructeurs et d'avoir recours à des entrepreneurs plus diligents ou meilleur marché ; que toutefois aucune mention ne figure d'ailleurs aux contrats versés à la procédure que les particuliers sont en droit de passer par d'autres constructeurs que les défenderesses, une fois l'achat du terrain opéré ; que dès lors, les procédés commerciaux mis en place par les deux sociétés s'apparentent à une fourniture directe des terrains, quand bien même ces derniers sont la propriété du groupe Teber Avenir ou de l'enseigne "Demeure drômoise" ; qu'ainsi leur contrat proposé est un contrat de construction à proprement parler qui relève des obligations prévues à l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation ; qu'il convient de déclarer illicite la pratique qui consiste à faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber avertir alors qu'elles n'ont aucun droit sur ledit terrain ; que sur le versement d'un dépôt de garantie, l'article L. 231-4 II et III du code de la construction et de l'habitation dispose qu'aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce ne peuvent être exigés ou acceptés avant la signature du contrat défini à l'article L. 231-1 ni avant la date à laquelle la créance est exigible ; que le contrat peut stipuler qu'un

dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité ; que le montant de ce dépôt ne peut excéder 3 % du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat ; que les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; que dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat ; que les fonds déposés en garantie sont immédiatement restitués au maître de l'ouvrage, sans retenue ni pénalité, si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu au contrat ou si le maître de l'ouvrage exerce la faculté de rétractation prévue à l'article L. 271-1 ; que l'AAMO prétend que les défenderesses exigeaient le versement d'un dépôt de garantie à la signature du contrat, que toutefois en réaction à ses interventions, lesdites sociétés ont changé la clause en introduisant toutefois une nouvelle clause illicite dénoncée à la recommandation n° 93-01 de la commission des clauses abusives : la consignation des fonds étant imposée auprès d'un établissement financier agréé par le constructeur ; que les deux sociétés contredisent cette analyse en affirmant que dans la mesure où le choix de la banque où s'opère la consignation est contractuellement prévu, cet élément ôte tout caractère abusif à la version actuelle des conditions particulières afférentes au dépôt de garantie ; qu'or à l'évidence et en substance, l'interdiction faite à toute personne visée au premier alinéa de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, d'exiger du maître de l'ouvrage aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effet de commerce avant la signature du contrat ne comporte aucune exception ; que par ailleurs les dispositions de l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation ne mentionne aucunement la possibilité pour le constructeur d'imposer l'établissement bancaire de son choix ; que les modifications apportées sur ce point précis relèvent d'une pratique abusive ; qu'il convient dès lors de déclarer illicite la pratique qui consiste à se faire remettre un dépôt de garantie libellé à son ordre ; que sur le refus de la rétractation d'un seul des deux cocontractants et sur la notification insuffisante relative au droit de rétractation ; que dans sa version du 16 juillet 2006 au 8 août 2015, applicable aux faits, l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation prescrit que pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, [...], l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ; que l'AAMOI reproche aux défenderesses que la rétractation de l'un des maîtres de l'ouvrage n'entraîne pas l'anéantissement du contrat pour toutes les parties, faute de consentement de chacun des maîtres de l'ouvrage ; que les deux sociétés mettent en avant une stricte application de la jurisprudence de la cour de cassation qui implique selon elles un traitement individuel de chacun des acquéreurs, et ce notamment dans les cas des couples ni mariés ni pacsés, la solidarité ne se présument point ; qu'en l'espèce, et bien que l'AAMOI ne rapporte pas la preuve de l'abus de position dominante de la société Ambition Loire Ain Lyonnais dans le dossier Lagier/Cluze qui aurait au détriment de ces deux particuliers obtenu un protocole d'accord "particulièrement honteux", la rédaction volontairement protectrice des Intérêts des particuliers de l'article L. 271-1 du code de la

construction et de l'habitation qui dispose que, pour tout acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter, (et le délai dans cette optique de protection étant passé de sept jours à 10 jours) dans le cadre d'un couple, ni marié ni pacsé, la rétractation de l'un doit entraîner l'anéantissement du contrat passé ; que par ailleurs l'AAMOI impute aux défenderesses une absence de notification claire non ambiguë aux particuliers du contrat de construction et un défaut d'information du caractère spécifique du courrier leur notifiant cet acte, alors qu'ils disposent d'un droit de rétractation ; que les deux sociétés répliquent qu'aucune disposition de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'impose de mentionner expressément que la réception de la notification par courrier RAR du contrat fait courir 1€ délai de rétractation prévu ; qu'en l'espèce alors il doit être observé que si à l'article 30 des conditions générales du contrat il est rappelé l'ancienne version des dispositions légales prévues à l'article précité, le courrier type par LRAR accompagnant l'envoi du contrat -pièce 27- ne porte mention ni d'une quelconque notification ni ne fait état du délai de rétractation : de cette sorte, le maître de l'ouvrage, profane en la matière, ne peut envisager qu'il s'agit de l'opportunité qui lui offerte de se rétracter dans le délai exigé ; que cette pratique, insuffisamment protectrice des intérêts des particuliers, qui consiste à ne pas notifier le contrat de façon claire et compréhensible est illicite ;

ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à confirmer le jugement en ce qu'il avait déclaré illicites les pratiques des sociétés AISH et ARIA tendant à faire signer prématurément le contrat de construction de maison individuelle, à faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber Avenir sans avoir de droit sur le terrain, à se faire remettre un dépôt de garantie libellé à leur ordre, à exiger la rétractation de tous les cocontractants pour anéantir le contrat de construction, et à ne pas notifier le contrat de façon claire et non ambiguë, sans donner aucun motif propre à sa décision et sans répondre aux conclusions des sociétés AISH et ARIA qui demandaient l'infirmité du jugement sur ces points et en contestaient la motivation (conclusions n° 2, pages 25 à 33), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré abusifs et non écrits les articles 6, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 26, 28, 31 et 33 du contrat de construction de maison individuelle et l'article 1.2.3 de la notice descriptive, dans leurs rédactions antérieures, d'avoir ordonné la suppression de ces clauses dans les contrats proposés par celles-ci, et d'avoir condamné les sociétés AISH et ARIA à informer leurs clients par tous moyens des clauses déclarées abusives et à payer à l'AAMOI une somme de 120.000 € à titre de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QUE sur la clause 6 dans toutes les versions en ce qu'elle fixe la date d'ouverture du chantier au début effectif des travaux, si le premier juge a

considéré qu'il convenait d'imposer aux intimées une rédaction conforme aux dispositions de l'article L. 231-2 g) du code précité qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives et une rédaction conforme aux dispositions de l'article L. 213-4 du code de la construction et de l'habitation, faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier, il a omis de reprendre ces condamnations dans son dispositif ; que l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que le contrat de construction de maison individuelle « peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes : a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ; c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ; d) L'obtention de l'assurance de dommages ; e) L'obtention de la garantie de livraison. Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat » ; qu'il est précisé par l'article L. 231-2 i) du même code que le contrat doit également comporter la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ; que l'article 6 des conditions particulières des contrats proposés par les intimées prévoit que « la durée d'exécution des travaux sera de ... à compter du démarrage des travaux » ; que l'article 12 des conditions générales mentionnant que « le constructeur constitue en autant d'exemplaires qu'il est besoin le dossier de permis de construire, et le dépose dès sa signature par le maître de l'ouvrage auprès de l'autorité compétente » ; que l'appelante reproche à ces dispositions contractuelles de laisser le démarrage des travaux et le délai de livraison de la construction au bon vouloir du constructeur, et de laisser le maître d'ouvrage dans l'ignorance du délai du dépôt du permis de construire ; que les intimées font valoir qu'aux termes du contrat et notamment de l'article 12 des conditions générales, elles sont tenues dès la signature du maître d'ouvrage de déposer immédiatement le dossier auprès de l'autorité compétente, ce qui ne leur laisse aucune marge de manoeuvre ; qu'elles observent que le mandat qui les lie au maître d'ouvrage peut être révoqué à tout moment et expliquent avoir modifié leur convention en prévoyant désormais un délai de six semaines ; qu'elles considèrent que se référer à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ne présenterait pas plus de sécurité ; qu'il convient de relever que ce même article fait donner mandat par le maître d'ouvrage aux constructeurs pour l'accomplissement des démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire ; que dès lors, l'absence de mention de délai pour le dépôt du permis de construire est abusive notamment en ce que cela laisse les intimées seules à même de faire avancer ou non l'étude du permis de construire sans recours pour les maîtres d'ouvrage ; que l'argumentaire des intimées sur le point de départ des conditions suspensives lorsque le permis de construire aurait été obtenu avant la signature du contrat est inopérant puisqu'alors il s'agirait d'un contrat sans fourniture de plan qui fait l'objet d'autres dispositions ; qu'enfin, la rédaction de l'alinéa 3 de cet article 6 permet dans l'hypothèse où les intimées décident de ne pas démarrer les travaux à ce que le délai

de livraison ne court pas ; qu'il y a donc lieu de déclarer ces clauses abusives et de condamner les intimées à en informer leurs cocontractants dans les contrats qui sont en cours d'exécution par lettre recommandée ; que sur la clause 10 du contrat de 2014, aux termes des dispositions de l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation: « I.- Est aussi annexée au contrat visé à l'article L. 231-2 une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; II.- Cette notice fait la distinction prévue à l'article L. 231-2 f d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix. La notice 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. 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. » ; que l'article 10 des conditions générales du contrat proposé avant 2014 prévoyait que le maître de l'ouvrage se charge personnellement des démarches nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation des travaux de viabilité du terrain (eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement) et que ces dépenses sont payées directement par le maître d'ouvrage aux services concernés, les prix des branchements mentionnés aux présentes et notamment sur la notice descriptive concernant uniquement les travaux à effectuer à l'intérieur de la propriété du client par le constructeur ; que cette clause ne permet pas au consommateur de connaître le coût total de l'extension du réseau et est donc contraire aux dispositions de l'article précité qui veillent à protéger le consommateur qui pourrait s'endetter en méconnaissance du coût réel des travaux nécessaires restés à sa charge dans le cadre du projet envisagé ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré abusive cette clause et complété en déclarant également abusive la version de 2014 ; que sur la clause 12 dans sa version 2014, nonobstant la suppression de cette clause dans leurs contrats, les intimées continuent à soutenir cependant que cette clause n'est pas abusive ; que si les dispositions de l'article L. 231-4 du code précité prévoient que le maître d'ouvrage est tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande, force est de constater que les contrats proposés par les intimés font tous donner mandat par le maître d'ouvrage aux intimées pour déposer ce permis ; que c'est donc à bon droit que le premier juge l'a déclarée abusive dans sa rédaction ancienne ; que dès lors, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a retenu le caractère abusif de cette clause ; que sur la clause 14 dans sa version 2014, il n'est pas contesté que l'ancienne rédaction de la clause 14 était illicite ; que si la clause 15, le tribunal a sanctionné la rédaction de cette clause en ce qu'elle imposait au maître d'ouvrage de fournir une étude de sol et en en faisant une condition d'ouverture du chantier ; que les intimées ne le contestent plus ; qu'elles justifient par la production de leur dernier modèle de contrat type (28 septembre 2016) que

cette clause ne figure plus dans leurs contrats ; que sur la clause 16 dans sa version 2012 et 2014, les intimées ne contestent plus le caractère abusif de la clause 16 en ce qu'elle interdisait les visites du maître de l'ouvrage et le fait que le contrat rejetait sur le maître d'ouvrage la charge des travaux d'adaptation supplémentaires vis-à-vis des supports commerciaux ; que reste en discussion la prohibition de l'assistance du maître d'ouvrage par un conseil ou un huissier de justice tout au long du chantier, laquelle a été considérée comme licite par le premier juge ; que la dernière version du contrat est ainsi rédigée : « d'interdire l'accès au chantier à toute personne étrangère à son personnel ou à celui des réalisateurs désignés par lui » ; que le fait d'interdire au maître d'ouvrage d'être assisté d'un conseil ou d'un huissier de justice alors que rien en ce sens n'est prévu pour le constructeur qui peut se faire assister de toute personne de son choix est de nature à créer un déséquilibre significatif entre les parties et prive le maître d'ouvrage de rapporter la preuve de certains désordres ou non-conformités ; que si la version du contrat communiquée en pièce 17 prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de se faire accompagner par tout conseil de son choix, il n'en est pas de même de la version du 28 septembre 2016 laquelle doit donc être déclarée abusive ; que le jugement sera infirmé sur ce point ; que sur la clause 17 dans sa version 2014, au titre de cet article, n'est plus en discussion que la version 2014 du contrat qui prévoit « D'un commun accord et de manière ferme et définitive, les parties conviennent que toutes les consignations devant avoir lieu à l'issue de la réception conformément à l'article 22 seront effectuées sur le compte signataire mentionné à l'article 4 des conditions particulières », lequel est un compte ouvert au nom des maîtres d'ouvrage auprès de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES ; que la banque ainsi désignée l'est par le constructeur alors que les dispositions de l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de désaccord le consignataire doit être désigné par le président du tribunal de grande instance, et ce, sans que les conditions relatives à la conservation et à la libération des fonds soient portées à la connaissance du maître d'ouvrage ; que le fait de ne pas mentionner le recours possible en cas de désaccord au président du tribunal de grande instance est de nature à porter atteinte au libre recours au juge et doit être considérée comme abusif au sens de l'article L. 212-2 du code de la consommation ; qu'il y a donc lieu de faire droit à la demande de l'appelante et de condamner en conséquence les intimées à en informer leurs clients concernés par tous moyens appropriés ; que sur les articles 18 et 21, la cour n'est saisie d'aucune demande à ce titre dans le dispositif des conclusions des appelantes si ce n'est d'une demande générale de condamnation des intimées à porter à la connaissance de leurs clients concernés les condamnations, demande à laquelle il convient de faire droit en application de l'article L. 621-2 du code de la consommation ; que sur la clause 22 en ce qu'elle fait seulement référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui ne sont pas reproduites et ne prévoit pas clairement la consignation sur un compte au nom du maître de l'ouvrage, les intimées soutiennent que dans la mesure où elles ont supprimé les clauses, le tribunal aurait dû prononcer un non lieu à statuer tandis que l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir sanctionné le 21 paragraphe du chapitre 1 de cette clause lequel dispose « A défaut

de justification de la garantie de remboursement, un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix convenu pourra être sollicité à la signature des présentes (dans les conditions prévues par l'article L. 231-4 du CCH), les paiements s'effectuant comme indiqué au II et III des présentes » ; que cette clause ne précise pas contrairement aux dispositions de l'article L. 231-4 du code précité que le dépôt de garantie doit être effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité et peut laisser croire que ces fonds peuvent être remis au constructeur ; que la simple référence ici à l'article en cause apparaît insuffisante à assurer la bonne information du maître de l'ouvrage sur ce point ; que dès lors, le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré abusive cette clause et infirmé en ce qu'il ne pas l'a pas déclarée abusive dans sa version 2014, avec au surplus information aux clients concernés ; que sur la clause 23 dans sa version 2012 et les dispositions du contrat prévoyant le règlement d'un appel de fonds avant une visite du chantier sollicitée par le maître de l'ouvrage, les parties ne contestent plus que la clause 23 dans son ancienne rédaction est abusive en ce qu'elle fixait un délai de règlement des appels de fonds à moins de 15 jours ; qu'elles sont en désaccord sur le fait que le premier juge a considéré que la nouvelle rédaction était aussi abusive en ce que le délai de règlement débute à la date d'émission de l'appel de fonds, en ce que les pénalités débutent à la première présentation du courrier recommandé et non à sa réception et en ce qu'il ne prévoit pas des sanctions symétriques en cas d'appel de fonds anticipé ; que la nouvelle version de cet article ainsi rédigée « le maître d'ouvrage dispose, pour régler les appels de fonds qui lui sont présentés, d'un délai de 15 jours commençant à courir à compter de l'émission de l'appel de fonds ou, si le maître d'ouvrage en fait la demande expresse, à compter de la visite de chantier effectuée pour constater l'état d'avancement du chantier » ; que si le délai varie selon que le maître d'ouvrage demande ou non une visite du chantier, il n'en demeure pas moins que le fait de faire courir le délai en l'absence de demande de visite à l'émission de l'appel de fonds et non à la réception de la demande constitue un déséquilibre significatif entre les parties dans cette hypothèse ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré abusive cette nouvelle rédaction ; que l'appelante demande en outre que les intimées en informe leurs clients concernés par tout moyen approprié pour les contrats en cours ; que cette demande est conforme aux dispositions de l'article L. 621-2 du code de la consommation qui permettent aux associations de consommateurs de demander que le défendeur soit condamné à en informer le consommateur à ses frais par tous moyens appropriés ; qu'il sera donc fait droit à ce chef de demande ; que sur l'article 26 dans sa version 2012 en ce qu'il accorde au constructeur le pouvoir discrétionnaire de reconnaître le bien fondé des désordres émis par le consommateur, en ce qu'il prévoit un paiement des interventions du constructeur sans le moindre devis, ni barème, ni prix de ses déplacements, en ce qu'il n'organise pas la garantie de bon fonctionnement, si le premier juge a reconnu le caractère abusif de cette clause dans sa rédaction antérieure à 2014, il a omis de reprendre cette condamnation dans son dispositif ; que les intimées ne le contestent pas ; qu'il convient de faire figurer cette condamnation dans le dispositif de l'arrêt ; que sur l'article 31, les intimées considèrent que dans la mesure où elles ont modifié cette

clause, le tribunal aurait dû prononcer un non-lieu à statuer sur cette demande ; que dans la mesure où la version antérieure était abusive et que des contrats sont susceptibles d'être encore en cours, c'est à bon droit que le premier juge a constaté le caractère abusif de cette clause ; que sur la clause 33 du contrat dans sa version antérieure à 2014 en ce qu'elle organise une hiérarchie dans les documents contractuels, si le premier juge a reconnu le caractère abusif de cette clause dans sa rédaction antérieure à 2014, il a omis de reprendre cette condamnation dans son dispositif ; que les intimées ne le contestent pas ; qu'il convient de faire figurer cette condamnation dans le dispositif de l'arrêt ; que de même, dans la mesure où la version antérieure était abusive et que des contrats sont susceptibles d'être encore en cours, l'appelante apparaît bien fondée à en demander la suppression dans les contrats en cours d'exécution avec information par les intimées à leurs frais par tous moyens aux consommateurs ; que sur la clause « IMPLANTATION » de la notice descriptive, l'appelante demande la confirmation du jugement en ce qu'il a constaté le caractère illicite de la clause 1.2.3 de la notice descriptive dans sa rédaction antérieure en ce qu'elle violait le caractère forfaitaire du prix du contrat et son infirmation en ce qu'elle l'a déboutée sur les multiples clauses insuffisantes de la notice descriptive et notamment en ce que les clauses qui se réfèrent aux règles de l'art ou au zone sismique sont insuffisantes pour éclairer le consommateur et lui permettre de comparer les prestations comprises dans le prix convenu avec celles d'autres prestataires ; que les intimées ne contestent pas le caractère illicite de la clause 1.2.3 de la notice descriptive dans sa rédaction antérieure mais soutiennent que cette clause ne figure plus dans la version actuelle du modèle de notice descriptive ; que l'appelante ne justifie pas de la version qu'elle critique ; qu'il y a donc lieu de s'en tenir au jugement pour la clause 1.2.3. ;

ET AUX MOTIFS QUE sur l'article 6-Délais, en l'espèce, s'agissant du dépôt du permis de construire, aux termes de l'article 12 de la convention, les maîtres de l'ouvrage donnent mandat pour l'accomplissement des démarches nécessaires à son obtention ; qu'en la matière, les défenderesses disposent de tous les leviers, hormis la signature du maître de l'ouvrage, et ce dernier finalement d'aucun moyen d'action pour faire progresser l'élaboration du permis de construire qui constitue également un point essentiel de la réalisation des conditions suspensives permettant le démarrage des travaux ; qu'or, les parties signent le contrat une fois d'accord sur le prix et la chose, soit les plans descriptifs de l'ouvrage à bâtir ; que la fourniture des plans simples du bâtiment étant acquise dès la signature du contrat de construction, les arguments de l'AAMOI sont justes lorsqu'elle explique que d'une part une absence de mention de délai pour le dépôt du permis de construire est une clause abusive notamment en ce que les défenderesses disposent finalement de tous les moyens pour faire avancer l'étude du permis de construire et les particuliers d'aucun levier possible ; qu'il y a lieu de rappeler de surcroît aux deux sociétés la nécessité de rendre conforme lcm contrat aux dispositions de l'article L. 231-2 g) qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ; que s'agissant enfin des délais de livraison, soit la durée d'exécution des travaux, l'article 6 alinéa



3 du contrat de construction stipule que "la durée d'exécution des travaux sera de? à compter du démarrage des travaux." ; qu'en l'espèce, cette formulation revient, si en théorie les deux sociétés décident de ne pas démarrer effectivement leurs travaux, à ce que le délai de livraison ne court jamais ; qu'il convient ainsi d'imposer aux deux sociétés une rédaction conforme aux dispositions de l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier ; que sur l'article 10- travaux de viabilité, l'AAMOI critique l'article 10 du contrat des défenderesses en ce qu'il n'informe pas les particuliers du coût réel de tous les travaux de raccordement tels que pris en compte par les dispositions précitées de l'article R. 2314 du code de la construction et de l'habitation ; que les deux sociétés assurent que la clause critiquée ne revient pas à mettre à la charge du maître de l'ouvrage les coûts de fourniture d'eau pour les besoins du chantier ni celui du combustible pour le préchauffage et qu'elles n'ont pas à chiffrer le coût du raccordement sur le domaine public ; qu'en l'espèce, selon l'article 10 des conditions générales "Le maître de l'ouvrage se charge personnellement des démarches nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation des travaux de viabilité du terrain (eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement). Ces dépenses (réalisation et consommation) sont payées directement par le Maître d'ouvrage aux services concernés. Les prix des branchements, mentionnés aux présentes, et notamment sur la notice descriptive, concernent uniquement les travaux à effectuer à l'intérieur de la propriété du client par le Constructeur » ; qu'or l'article R. 2314 du code de la construction et de l'habitation veille à protéger le particulier qui pourrait s'endetter en méconnaissance du coût réel des travaux nécessaires restés à sa charge dans le cadre du chantier envisagé, l'acheteur devant être particulièrement informé des frais dont il assumera effectivement la charge ; que la clause 10 induit effectivement un déséquilibre significatif au visa de L. 132-1 du code de la consommation et doit être en conséquence déclarée abusive, en ce qu'elle ne permet pas d'informer le consommateur du coût total de l'extension du réseau ; que sur l'article 11 description du terrain et es clauses connexes selon l'article 11 du contrat « Le Maître d'ouvrage doit fournir au constructeur sous son entière responsabilité tous renseignements concernant le terrain notamment : le certificat d'urbanisme, le cahier des charges et le règlement du lotissement, deux documents photographiques au moins permettant d'apprécier le terrain dans son paysage proche et lointain, plan de masse, de situation et de bornage, les servitudes, l'emplacement des viabilités ainsi que les courbes de niveau, mitoyenneté ou limites séparatives déterminées par un géomètre expert, tous éléments constitutifs d'une étude de sol, plans des bâtiments existants, permis de démolir (?). En l'absence de ces pièces, le terrain sera considéré comme conforme au descriptif de base. Le prix de base mentionné s'entend pour un pavillon édifié sur un terrain plat (+ ou ?2.5%), débroussaillé, mis à niveau de la plate-forme du pavillon, libéré de tout obstacle et accessible aux camions semi-remorques jusqu'à une ligne de façade du pavillon il est calculé pour des fondations normales, basées sur un taux minimum de travail au sol de 2 kg/c. Le sol sera considéré filtrant et le niveau NGF des plus hautes eaux inférieur de 50 cm au niveau du sous-sol ou de 100 cm au niveau sol rez-de-chaussée pour pavillon sur vide sanitaire. Si la hauteur du fil

d'eau de l'égout ne permet pas de raccorder la maison, la pompe de relevage reste à la charge du Maître d'ouvrage. » ; que le deuxième alinéa de l'article 12 du contrat mentionne de surcroît que "le maître de l'ouvrage lui communiquera les documents visés à l'article 11." ; que ces clauses sont illicites en ce qu'elles violent les fondements textuels ci-dessus rappelés ; que les défenderesses concluent que les dites clauses ont été supprimées de leur contrat ; qu'il est de la sorte fait droit à la demande de l'AAMOI visant à ce que les deux sociétés soient condamnées à retirer des articles 11 et 12 des conditions générales toute mention faisant obligation au maître de l'ouvrage de fournir des renseignements sur le terrain, nécessaires à l'élaboration du projet et au dépôt du permis de construire, et à retirer la mention manuscrite où le maître d'ouvrage reconnaît avoir été informé des contraintes du terrain, sans préciser ces contraintes ; que sur l'article 12-demande de permis de construire l'AAMOI rappelle que le maître de l'ouvrage donne mandat au constructeur aux fins d'obtenir le permis de construire et que l'obligation d'indiquer la date limite du dépôt du permis de construire est à sa charge mais qu'en l'espèce aucune clause du contrat ne porte cette précision essentielle ; que les défenderesses répondent que la critique est vide de sens dans la mesure où elles ont modifié leur contrat pour y préciser un délai de six semaines pour le dépôt du permis de construire ; que l'absence de la mention du délai constituait bien une clause abusive ; que l'AAMOI poursuit en relevant le principe d'ordre public du caractère forfaitaire du prix convenu et que la mention portée au contrat « toute prescription imposée par l'administration fera l'objet d'un avenant à la charge financière du Maître d'ouvrage » est par conséquent abusive, dans la mesure où elle met à la charge du maître de l'ouvrage les modifications exigées par l'administration pour une mise en conformité des travaux à prévoir avec les règles de l'urbanisme, alors que le constructeur, en sa qualité de professionnel, est la seule partie à avoir la main sur l'élaboration du permis de construire ; qu'il lui appartient de l'établir au regard des critères exigés ; que sur ce point également les deux sociétés ont modifié leur modèle de contrat ; qu'il sera fait droit à la demande de l'AAMOI visant à ce que la clause 12 telle que rédigée est une clause abusive en ce qu'elle remet en question le principe forfaitaire du prix convenu ; que sur l'article 14 Délais l'AAMOI soutient que la clause est abusive car contraire aux dispositions de l'article L. 231-3 d) du code de la construction et de l'habitation et les conclusions des défenderesses la rejoignent sur ce point : les deux sociétés ont ainsi modifié l'article 24 de leur contrat qui prévoit désormais que le délai de construction et la date de fin de délai de construction sont prorogés dans les conditions prévues aux articles U31-1 et suivants et R. 2314 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; qu'il convient toutefois de déclarer illicite l'article 14 dans sa rédaction antérieure ; que sur l'article 16?réalisation l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que « sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou pour effet (...) d'interdire au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux ; que l'AAMOI prétend que l'article 16 du contrat est abusif en ce qu'il interdit toute visite du chantier au maître de l'ouvrage ; qu'elle invoque sur ce point la recommandation n°81-02 de la commission des clauses abusives ; que les deux

sociétés y adhèrent désormais, ayant modifié la clause et la version actuelle du contrat prévoyant que "le maître d'ouvrage pourra demander au constructeur une visite de chantier préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux" ; que s'agissant des 4ème et 5ème paragraphes de la clause - rédigés en ces termes "Le constructeur ne pourra être tenu pour responsable si la configuration du terrain ne permet pas l'implantation de la construction telle que présentée sur les supports commerciaux. La nouvelle implantation sera soumise au Maître de l'ouvrage qui devra valider les modifications induites par ce changement d'implantation. Le constructeur n'assumera ni la charge ni la responsabilité des travaux complémentaires si le terrain est affecté de vices apparents ou d'obstacles nécessitant la réalisation préparatoires et/ou supplémentaires indispensables pour permettre la construction de la maison (surélévation de lignes électriques, téléphoniques, détournement de canalisation souterraines et autres" ; que l'AAMOI rappelle qu'au visa des articles L. 231-2 c) et d), R. 231-3 et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, ces deux paragraphes constituent une clause abusive ; que les deux sociétés en conviennent dont les conclusions portent mention que dans leur contrat actuel ces deux paragraphes ont été supprimés ; qu'il est donc fait droit à la demande de l'AAMOI mais en déclarant abusif l'article 16 dans son ancienne rédaction en ce qu'il réserve au seul constructeur l'initiative de l'organisation des visites de l'ouvrage sans prévoir de fréquence raisonnable et minimum à laquelle le consommateur pourra en solliciter et en ce qu'il organise la violation du caractère forfaitaire du contrat en rejetant sur le maître de l'ouvrage la charge de travaux supplémentaires d'adaptation au terrain vis-à-vis des supports commerciaux ; que sur l'article 17?réception, l'AAMOI soutient qu'une clause prévoyant une consignation d'une somme auprès d'un établissement financier agréé par le constructeur sur un compte dont il est titulaire est une clause abusive ; qu'elle reproche à la clause considérée d'être rédigée en ces termes : "d'un commun accord et de manière ferme et définitive, les parties conviennent que toutes les consignations devant avoir lieu à l'issue de la réception conformément à l'article 22 seront effectuées auprès de la banque populaire des Alpes sur le compte consignataire n°320 416 78598 ouvert au nom d'Ambition Loire Ain Lyonnais." ; que les deux sociétés indiquent d'ailleurs avoir retiré la clause litigieuse du contrat ; que cette stipulation constitue de fait une clause abusive en ce que les fonds du maître d'ouvrage sont directement à la disposition du constructeur et qu'elle contrarie le recours au dernier alinéa de l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation qui prescrit qu'en cas de désaccord le consignataire doit être désigné par le président du tribunal de grande instance ; que la requérante dénonce également que le dernier paragraphe qui stipule "si la réception de l'ouvrage ne peut intervenir à l'amiable j...] et doit intervenir judiciairement, tous les frais afférents, sans exception seront supportés par le maître de l'ouvrage." ; que cette stipulation constitue une clause abusive en ce qu'elle tend à réprimer et donc restreindre l'accès du maître d'ouvrage à son juge ; que certes, la S.A.S. Ambition Loire Mn Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie font valoir la contractualisation du choix de l'établissement bancaire, que le compte consignataire n'est plus ouvert à leur nom mais à celui du maître d'ouvrage et que le dernier paragraphe critiqué était

supprimé de leur contrat an cours, toutefois, l'AAMOI réclamant qu'il soit jugé que constitue une clause abusive l'article 17 en ce qu'il prévoit dès la signature du contrat que la consignation se fera uniquement sur un compte ouvert au nom du constructeur, et dans son ancienne rédaction, en ce que se substituant au juge il prévoit que les frais judiciaires seront supportés par le maître de l'ouvrage, sa demande est accueillie ; que sur l'article 18 - prise de possession l'article 1792-6 du code civil dispose que la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ; que l'AAMOI soutient le caractère abusif du 2ème paragraphe de l'article 18 aux termes duquel "Toute prise de possession ou emménagement avant la signature du procès-verbal de réception par le Maître d'Ouvrage, entraîne de fait ta réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restantes dues, sans contestation possible." ; que les deux sociétés indiquent avoir retiré la clause litigieuse du contrat ; que conformément à la jurisprudence constante aux termes de laquelle la réception ne peut être que volontaire ou judiciaire en application de l'article 1792-6 du code civil et que dès lors la prise de possession ne caractérise pas la volonté du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage, il convient de retenir le caractère abusif de cette clause et il est fait droit à la demande de l'AAMOI ; que sur l'article 19- le prix l'article considéré prévoit que « le prix tient compte des déductions de toutes primes de toutes natures, ces dernières restant acquises au Constructeur » ; que cette clause au sens de l'article L. 231-1 du code de la consommation est abusive en raison du déséquilibre significatif induit, la construction de maison individuelle pouvant faire l'objet de diverses primes au seul bénéfice du maître de l'ouvrage, ce qui interdit son détournement par le constructeur ; qu'il est fait droit à la demande de l'AAMOI tendant à déclarer abusif l'article 19 dans sa rédaction antérieure en ce qu'il prévoit que les primes de toutes natures seraient acquises au constructeur ; que sur l'article 21?modalités de paiement l'AAMOI affirme que le premier paragraphe de l'article incriminé, ainsi rédigé, "Les sommes dont le maître de l'ouvrage dispose au titre de son apport personnel doivent être versées avant celles qui constituent le montant du ou des prêts à la construction qui lui sont consentis." ; que constitue une clause abusive en ce que cette stipulation restreint le droit du maître de l'ouvrage de faire appel aux fonds qu'il souhaite investir en priorité dans la construction et donne un droit de regard du constructeur sur lesdits fonds ; que les deux sociétés s'opposent à cette analyse ; que la requérante n'articule aucun moyen de droit et de fait valable au soutien de sa prétention ; que sa demande visant à déclarer abusif l'article 21 en ce qu'il donne un droit de regard sur l'utilisation des fonds du maître de l'ouvrage rejetée ; que l'AAMOI ajoute que le dernier paragraphe de l'article, ainsi stipulé, "Si des travaux supplémentaires à la charge du maître de l'ouvrage doivent être effectués par le Constructeur, un avenant le constatera. Le paiement sera effectué à la signature de l'avenant," constitue une clause abusive ; qu'à raison les deux sociétés indiquent avoir retiré la clause litigieuse du contrat de fait un avenant qui modifie le contrat initial n'a pas été disjoint du prix de base de sorte que son incidence financière doit être pris en compte dans le prix de la construction et ne peut recevoir de traitement séparé du prix convenu ; que dès lors il convient de faire droit à la demande de l'AAMOI tendant à juger l'article 21 dans son ancienne

rédaction, en ce qu'il prévoit le paiement des avenants à la signature de ces derniers les exonérant de la grille légale limitant les appels de fonds selon les stades et sans prévoir le remboursement Immédiat des avenants en moins-value ; que sur l'article 22 -échelonnement des paiements l'article L. 2314 du code de la construction et de l'habitation prévoit que "le contrat peut stipuler qu'un dépôt de garantie sera effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité. Le montant de ce dépôt ne peut excéder 3% du prix de la construction projetée tel qu'il est énoncé au contrat. Les fonds ainsi déposés sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la réalisation de toutes les conditions ; dans ce cas, ces sommes viennent s'imputer sur les premiers paiements prévus par le contrat." ; que selon l'article 22 des conditions générales du contrat « A défaut de justification de la garantie de remboursement, un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix convenu pourra être sollicité à la signature des présentes, les paiements s'effectuant comme indiqué au II et III des présentes » ; que les deux sociétés ont modifié cette clause en y apportant la précision suivante que le dépôt de garantie pourra être sollicité "dans les conditions prévues par l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation" ; que l'article R. 231-7 (II) du code de la construction et de l'habitation impose également que "dans les cas où les réserves sont formulées, une somme au plus égale à 5 % du prix convenu est, jusqu'à la levée des réserves, consignée entre les mains d'un consignataire accepté par les deux parties ou, à défaut, désigné par le président du tribunal de grande instance" ; qu'or la clause 22 stipule que "Dans les cas où des réserves sont formulées à l'occasion de la réception, une somme proportionnée à l'importance de ces réserves et au plus égale à 5 % du prix convenu devra être consignée sur un compte séquestre jusqu'à la levée des réserves, le solde étant versé au Constructeur (?) » ; que les dispositions de l'article R. 231-7 (U) du code de la construction et de l'habitation ne prescrit aucune proportionnalité et n'autorise aucune appréciation, les 5 % prévus du prix étant exactement inchangé quel que soit le nombre de réserves émises ; qu'il convient de retenir le caractère abusif de cette clause, étant relevé que les défenderesses, au terme d'un surprenant raisonnement, ont modifié leur contrat dans le respect de l'article R. 231-7 (II) ; que selon ce même article "Le débloqué des fonds séquestrés sera réalisé au fur et à mesure de la levées des réserves telles qu'évaluées contradictoirement sur le FV de réception" ; que les deux sociétés font valoir qu'elles ont finalement supprimé la clause litigieuse, l'article ne prévoyant qu'un versement du solde qu'à la levée de la dernière réserve ; que toutefois le caractère abusif de l'ancienne rédaction doit être retenu au visa des dispositions de l'article R. 231-7 (U) du code de la construction et de l'habitation ; que "Lorsque le Maître d'Ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel pour la réception, le solde sera immédiatement consigné sur un compte séquestre que des réserves aient été formulées ou non. A cette fin, un PV de consignation sera régularisé et le Maître d'Ouvrage remettra au Constructeur, le jour de la réception un chèque correspondant au solde, à charge pour le Constructeur de procéder à sa consignation » ; que la remise d'un chèque le jour de la réception constitue également une clause abusive au visa également des articles R. 231-7 (II) et 12314 du code de la construction et de l'habitation ; que "La déconsignation du solde aura

lieu dans les conditions suivantes: 1ère hypothèse: si des réserves ont été formulées à la réception,, les sommes consignées seront débloquées au profit du Constructeur au fur et à mesure de la levée des réserves telles qu'évaluées contradictoirement sur le PV de réception, l'éventuelle différence entre le montant du solde et le montant total des réserves émises à la réception étant débloquée au profit du Constructeur à l'expiration du délai de 8 jours suivants la réception si aucune réserve supplémentaire n'est formulée dans ledit délai par le Maître d'Ouvrage.": il est de principe intangible que le solde du prix n'est exigible qu'à la levée des réserves, la retenue opérée étant incitative pour le constructeur à procéder aux reprises nécessaires et ainsi obtenir la levée des réserves, dès lors il convient de retenir le caractère abusif de cette clause ; que "2ème hypothèse: si des réserves sont formulées après la réception et avant l'expiration du délai de 8 jours, les parties procéderont contradictoirement à la vérification de leur bien fondé et le cas échéant, à leur évaluation. L'état des réserves ainsi réalisé par les parties sera transmis au séquestre par le Constructeur et le déblocage des sommes sera réalisé au fur et à mesure de la levée des réserves, conformément à leur évaluation contradictoire. L'éventuelle différence entre le montant du solde et le montant total des réserves (réserves émises à la réception + réserves émises dans les 8 jours) sera débloquée au profit du Constructeur dès l'expiration du délai de 8 jours suivants la réception." ; que l'AAMOI réprovoque les termes de cette clause car en stipulant « le cas échéant » le constructeur s'arroge le pouvoir de contester le bien-fondé des réserves émises par le maître de l'ouvrage dans les 8 jours suivant la réception et de provoquer la libération du solde à l'issue des 8 jours selon la première hypothèse visée à l'article ; que pour ces mêmes motifs cette clause doit être effectivement déclarée abusive, le paiement du solde n'étant dû qu'à la levée de l'intégralité des réserves ; qu'il doit être observé à ce stade que les deux sociétés assurent encore avoir procédé à une complète refonte de leur contrat qui ne souffre plus aucun des griefs soulevés quant aux conditions de paiement du solde ; que sur la clause 23 - retard dans les paiements selon la clause" Le Maître d'ouvrage dispose d'un délai de 8 jours pour régler les appels de fonds qui lui sont présentés. En cas de non-paiement le Constructeur peut mettre en demeure le Maître d'ouvrage de respecter son obligation de paiement des sommes dues. Les sommes non payées 8 jours après la première présentation de ce courrier produisent des intérêts à compter de leur exigibilité et au profit du constructeur, au taux de 1% par mois. Si, après mise en demeure, ces sommes (intérêts de retard compris) ne sont pas réglées, le Constructeur est en droit d'interrompre les travaux. Tout retard de paiement supérieur un mois sera considéré comme refus de paiement autorisant le constructeur à résilier le contrat aux torts exclusifs du maître de l'ouvrage." ; que l'AAMOI reproche à la clause de porter à 8 jours le délai de règlement de l'appel de fonds alors que la commission des clauses abusives a déjà rappelé dans sa recommandation 81- 02 qu'un délai inférieur à quinze jours à dater de la présentation des situations n'était pas acceptable ; qu'elle ajoute que les modifications apportées par les défenderesses impliquent que le délai de paiement débute à la date d'émission de l'appel de fonds, sans prise en compte des délais d'acheminement du courrier, et qu'il ne peut pas être par ailleurs stipulé de délai de

paiement qu'à compter de la réception de la situation, alors que le maître d'ouvrage pourrait avoir des motifs légitimes d'absence et alors que de surcroît le contrat ne prévoit aucune visite de chantier préalable à cette demande de paiement ; que les deux sociétés répondent que plus aucun des griefs ne subsiste, la version actuelle du contrat prévoyant désormais la visite du chantier par le maître d'ouvrage avant tout règlement de situation et le délai de 15 jours ne démarrant qu'à compter de la visite de chantier, si le maître d'ouvrage en a fait la demande ; que l'AAMOI reproche enfin à l'article 23 de comporter des sanctions détaillées s'il s'agit d'un retard de paiement du maître de l'ouvrage alors qu'elles ne sont qu'évoquées à l'encontre du constructeur qui émettrait un appel de fonds anticipé ; qu'en cas de retard de paiement supérieur à un mois, une résiliation unilatérale du contrat est stipulée au détriment du particulier sans une clause symétrique en cas d'arrêt injustifié du chantier par le constructeur ; que conformément à l'article L. 231-1 du code de la consommation en raison du déséquilibre significatif entre les parties, tel que l'a décrit l'AAMOI, les clauses dans leur rédaction antérieure de l'article 23 qu'elle dénonce doivent être jugées abusives en ce que le délai de règlement des appels de fonds est fixé à moins de 15 jours et dans la rédaction actuelle en ce que le délai de règlement débute à la date d'émission de l'appel de fonds, en ce que les pénalités débutent à la première présentation du courrier recommandé plutôt qu'à sa réception, en ce qu'il ne prévoit pas les sanctions symétriques en cas d'appel de fonds anticipé ; que sur la clause 26 -responsabilités et assurance conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du code civil, la garantie de parfait achèvement f...] s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception ; que l'article R. 132-1 du code de la consommation dispose que "Dans les contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels ou des consommateurs, sont de manière irréfragable présumées abusives, au sens des dispositions du premier et du troisième alinéa de l'article L. 132-1 et dès lors interdites, les clauses ayant pour objet ou pour effet de : 1° Constater l'adhésion du non-professionnel ou du consommateur à des clauses qui ne figurent pas dans l'écrit qu'il accepte ou qui sont reprises dans un autre document auquel il n'est pas fait expressément référence lors de la conclusion du contrat et dont il n'a pas eu connaissance avant sa conclusion ; 2° Restreindre l'obligation pour le professionnel de respecter les engagements pris par ses préposés ou ses mandataires; [?] 4° Accorder au seul professionnel le droit de déterminer si la chose livrée ou les services fournis sont conformes ou non aux stipulations du contrat ou lui conférer le droit exclusif d'interpréter une quelconque clause du contrat ; 6° Supprimer ou réduire le droit à réparation du préjudice subi par le non-professionnel ou le consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations " ; que selon l'article 26 du contrat litigieux "Le constructeur s'engage à respecter la garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception. Cette garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale, d'un mauvais entretien, d'un usage abusif ou aux réserves et désordres signalé unilatéralement par le maître de l'ouvrage et dont le constructeur n'aura pas reconnu le bien fondé. Tout

déplacement demandé par le maître de l'ouvrage pour remédier à un désordre hors garantie ou dû à une mauvaise utilisation donnera lieu à la facturation des frais de main d'oeuvre et de transport correspondant." ; que l'AAMOI considère cette clause abusive en ce que les défenderesses s'arrogeaient à la fois le pouvoir de sélectionner selon leur libre appréciation les désordres signalés à reprendre et de rejeter la garantie sur le désordre ou la réserve, alors qu'elles n'ont pas à présumer du caractère fondé ou non d'une réserve, outre le fait qu'il occultait les dispositions issues de l'article 1792-3 du code civil ; qu'elle critique également le fait ce que le contrat prévoit qu'il sera dû un paiement en cas de déplacement hors garantie ; qu'elle ajoute que la plus récente des formulations de l'article visé crée également un déséquilibre significatif en ce que il se réfère à des articles du code civil et à l'article L. 241-1 du code des assurances ; que les deux sociétés ont certes retiré les clauses incriminées mais maintiennent au sein du contrat les références textuelles légales nécessaires ; que les griefs soulevés par l'AAMOI sont fondés et exacts sauf en ce qu'elle reproche la nécessité pour les consommateurs, aux fins d'être informés du contenu précis des dispositions légales, d'acquérir différentes éditions papier des codes civil, de la construction et de l'habitation exact ou des assurances une consultation sur le site Internet Legifrance y pourvoit aisément ; qu'il est fait dès lors droit à la demande de l'AAMOI tendant à déclarer abusive l'article 26 du contrat, dans la rédaction antérieure, en ce qu'il accorde au constructeur le pouvoir discrétionnaire de reconnaître le bien fondé des désordres émis par le consommateur, en ce qu'il prévoit un paiement des interventions du constructeur sans le moindre devis, ni barème, ni prix de ces déplacements, en ce qu'il n'organise pas la garantie de bon fonctionnement ; que sur l'article 28- conditions résolutoires l'AAMOI retrace l'absence de parallélisme des sanctions entre le maître d'ouvrage et le constructeur de l'ancienne formulation de l'article précité, dans le cas où les conditions suspensives qui incombaient au constructeur ne se réalisaient pas de son fait ; que les deux sociétés s'en tiennent au fondement des dispositions de l'article 1178 du code civil mais font valoir que le modèle de contrat était désormais modifié et le paragraphe incriminé supprimé ; que le grief soulevé par la requérante est fondé, il sera ainsi fait droit à sa demande tendant à déclarer abusif l'article 28 dans sa rédaction antérieure en ce qu'il ne prévoyait pas de sanction symétrique à celles du consommateur ; que sur l'article 31 - Faculté de résiliation unilatérale du constructeur la clause est désormais supprimée du contrat par les défenderesses mais il est fait droit à la demande fondée de l'AAMOI visant à juger abusive l'article 31 dans sa rédaction antérieure en ce qu'il violait le caractère forfaitaire d'ordre public d'un contrat de construction de maison individuelle et qu'il octroyait au constructeur un droit discrétionnaire et unilatéral de rompre la convention ; que sur la clause « implantation » de la notice descriptive conformément aux articles L. 231-2 d) et R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation, dans le cas où le maître de l'ouvrage se réserve des travaux ceux-ci doivent être décrits et chiffrés dans la colonne correspondante de la notice descriptive ; que l'AAMOI reproche à la clause préliminaire d'implantation qu'elle fait état de nombreux travaux que doit réaliser le maître de l'ouvrage, sans précision de leur coût ; que si les deux sociétés s'opposent à cette analyse, il doit alors être rappelé qu'en qualité de sociétés du



groupe Téber elles fournissent systématiquement le terrain à bâtir ; qu'aussi il sera fait droit à la demande de l'AAMOI car aucune précision de prix n'est donnée quant aux opérations de bornage du terrain qu'elles proposent, quant aux opérations de débroussaillage, arrachage des haies, abattage d'arbres, telles que visés à la clause litigieuse ; que sur la clause 2.2.3 de la notice descriptive l'AAMOI rappelle encore que le contrat de construction de maison Individuelle est un marché à forfait conformément à l'article L. 231-2 d. du code de la construction et de l'habitation et qu'il doit comporter à sa signature tous les travaux indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ainsi que les adaptations au terrain ; qu'or la clause 1.2.3 de la notice méconnaissait ces dispositions ; que les deux sociétés répliquent en indiquant que le grief n'est plus encouru, cette clause ayant été supprimée ; qu'il est fait droit à la demande tendant de juger que la clause 1.2.3 de la notice dans sa rédaction antérieure viole le caractère forfaitaire du prix du contrat ;

1° ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que les sociétés AISH et ARIA sollicitaient l'infirmité du jugement en ce qu'il avait déclaré abusives et non écrites les articles 19 et 28, dans leur rédaction antérieure, et en ce qu'il avait dit que l'article 1.2.3 de la notice dans sa rédaction antérieure violerait le caractère forfaitaire du prix du contrat, et en contestaient la motivation (pages 74, 82 à 84 et 88) ; qu'en confirmant le jugement de ces chefs, sans donner aucun motif à sa décision et sans répondre aux conclusions des sociétés AISH et ARIA, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE le juge doit répondre aux conclusions des parties ; que les sociétés AISH et ARIA sollicitaient l'infirmité du jugement en ce qu'il avait déclaré abusives et non écrites les dispositions des articles 6, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 26, 28 et 31 du contrat de construction de maison individuelle et de l'article 1.2.3 de la notice descriptive dans leur rédaction antérieure à celle actuellement utilisée par les sociétés AISH et ARIA, faisant valoir que ces stipulations avaient été modifiées ou supprimées de sorte qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur leur caractère abusif ; qu'en confirmant le jugement entrepris sans répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré abusifs et non écrits les articles 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 26, 27, 29, 31 et 33 dans leurs différentes versions, du contrat de construction de maison individuelle proposé par les sociétés AISH et ARIA, d'avoir ordonné la suppression de ces clauses dans les contrats proposés par celles-ci, et d'avoir condamné les sociétés AISH et ARIA à informer leurs clients par tous moyens des clauses déclarées abusives et à payer à l'AAMOI une somme de 120.000 € à titre de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QUE sur la clause 6 dans toutes les versions en ce qu'elle fixe la date d'ouverture du chantier au début effectif des travaux, si le premier juge a

considéré qu'il convenait d'imposer aux intimées une rédaction conforme aux dispositions de l'article L. 231-2 g) du code précité qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives et une rédaction conforme aux dispositions de l'article L. 213-4 du code de la construction et de l'habitation, faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier, il a omis de reprendre ces condamnations dans son dispositif ; que l'article L. 231-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que le contrat de construction de maison individuelle « peut être conclu sous les conditions suspensives suivantes : a) L'acquisition du terrain ou des droits réels permettant de construire si le maître de l'ouvrage bénéficie d'une promesse de vente ; b) L'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, le maître de l'ouvrage étant tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande ; c) L'obtention des prêts demandés pour le financement de la construction ; d) L'obtention de l'assurance de dommages ; e) L'obtention de la garantie de livraison. Le délai maximum de réalisation des conditions suspensives ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, sont précisés par le contrat » ; qu'il est précisé par l'article L. 231-2 i) du même code que le contrat doit également comporter la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison ; que l'article 6 des conditions particulières des contrats proposés par les intimées prévoit que « la durée d'exécution des travaux sera de ... à compter du démarrage des travaux » ; que l'article 12 des conditions générales mentionnant que « le constructeur constitue en autant d'exemplaires qu'il est besoin le dossier de permis de construire, et le dépose dès sa signature par le maître de l'ouvrage auprès de l'autorité compétente » ; que l'appelante reproche à ces dispositions contractuelles de laisser le démarrage des travaux et le délai de livraison de la construction au bon vouloir du constructeur, et de laisser le maître d'ouvrage dans l'ignorance du délai du dépôt du permis de construire ; que les intimées font valoir qu'aux termes du contrat et notamment de l'article 12 des conditions générales, elles sont tenues dès la signature du maître d'ouvrage de déposer immédiatement le dossier auprès de l'autorité compétente, ce qui ne leur laisse aucune marge de manoeuvre ; qu'elles observent que le mandat qui les lie au maître d'ouvrage peut être révoqué à tout moment et expliquent avoir modifié leur convention en prévoyant désormais un délai de six semaines ; qu'elles considèrent que se référer à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ne présenterait pas plus de sécurité ; qu'il convient de relever que ce même article fait donner mandat par le maître d'ouvrage aux constructeurs pour l'accomplissement des démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire ; que dès lors, l'absence de mention de délai pour le dépôt du permis de construire est abusive notamment en ce que cela laisse les intimées seules à même de faire avancer ou non l'étude du permis de construire sans recours pour les maîtres d'ouvrage ; que de même, le délai de six semaines proposé par les intimées est trop long dans la mesure où les plans sont déjà établis à la date de signature du contrat, un délai de quinze jours apparaissant suffisant pour ce faire ; que l'argumentaire des intimées sur le point de départ des conditions suspensives lorsque le permis de construire aurait été obtenu avant la signature du contrat est inopérant puisqu'alors il s'agirait

d'un contrat sans fourniture de plan qui fait l'objet d'autres dispositions ; qu'enfin, la rédaction de l'alinéa 3 de cet article 6 permet dans l'hypothèse où les intimées décident de ne pas démarrer les travaux à ce que le délai de livraison ne court pas ; qu'il y a donc lieu de déclarer ces clauses abusives et de condamner les intimées à en informer leurs cocontractants dans les contrats qui sont en cours d'exécution par lettre recommandée ; que sur la clause 10 du contrat de 2014 et 2016 dans sa nouvelle rédaction en ce qu'elle ne prend pas en compte le coût total de l'extension du réseau et limite le chiffrage aux raccordements « au droit du terrain », aux termes des dispositions de l'article R. 231-4 du code de la construction et de l'habitation: « I.- Est aussi annexée au contrat visé à l'article L. 231-2 une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation indiquant les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ; II.- Cette notice fait la distinction prévue à l'article L. 231-2 f d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix. La notice 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. 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. » ; que l'article 10 des conditions générales du contrat proposé avant 2014 prévoyait que le maître de l'ouvrage se charge personnellement des démarches nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation des travaux de viabilité du terrain (eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement) et que ces dépenses sont payées directement par le maître d'ouvrage aux services concernés, les prix des branchements mentionnés aux présentes et notamment sur la notice descriptive concernant uniquement les travaux à effectuer à l'intérieur de la propriété du client par le constructeur ; que cette clause ne permet pas au consommateur de connaître le coût total de l'extension du réseau et est donc contraire aux dispositions de l'article précité qui veillent à protéger le consommateur qui pourrait s'endetter en méconnaissance du coût réel des travaux nécessaires restés à sa charge dans le cadre du projet envisagé ; qu'il en est de même de la nouvelle clause qui est ainsi rédigée « le maître de l'ouvrage se charge personnellement des démarches nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation des travaux de viabilité du terrain (eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement). Ces dépenses (réalisation et consommation) sont payées directement par le maître d'ouvrage aux services concernés. Les prix des branchements, mentionnés aux présentes, et notamment sur la notice descriptive, concernent uniquement les travaux à effectuer entre la construction et les réseaux publics se situant au droit du terrain. La fourniture des fluides nécessaires à la réalisation du chantier n'est pas régie par la présente disposition. » ; qu'en effet, la commission des clauses abusives a rappelé dans sa recommandation n°91-03 que doivent être éliminées des contrats de

construction les clauses ayant pour objet ou pour effet de prévoir que le client supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier et les dépenses relatives au préchauffage ; que cette clause ne permet pas non plus de distinguer clairement les coûts compris dans le prix de la construction et ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage ; que la clause se réfère aux raccordements au « droit du terrain » alors que cette limite ne résulte pas des dispositions légales et n'envisage pas les situations où le point de raccordement du terrain est plus éloigné et nécessite une extension pour le prolonger au droit du terrain ; qu'il appartient aux constructeurs de s'adresser aux concessionnaires désignés pour les consulter et permettre d'indiquer au consommateur le coût qu'il aura à supporter à ce titre ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré abusive cette clause et complété en déclarant également abusive la version de 2014 ; que sur la clause 11 faisant obligation au maître de l'ouvrage de fournir les renseignements sur le terrain, nécessaires à l'élaboration du projet et au dépôt du permis de construire, et à retirer la mention manuscrite où le maître d'ouvrage reconnaît avoir été informé des contraintes du terrain, sans préciser ces contraintes, l'article 11 du contrat prévoyait la fourniture par le maître d'ouvrage sous son entière responsabilité de tous renseignements concernant le terrain notamment le certificat d'urbanisme, le cahier des charges et le règlement du lotissement, le plan de masse, les servitudes, les mitoyennetés, tous éléments constitutifs d'une étude de sol alors qu'il résulte des dispositions combinées de l'article L. 231-2 et R. 231-5 du code de la construction et de l'habitation que le prix comprend le coût du plan et s'il y a lieu les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment ; que l'article 12 des mêmes conditions prévoit lui la communication par le maître de l'ouvrage de ces documents, toujours en violation des dispositions légales ; que c'est donc à bon droit que le premier juge l'a déclarée illicite après avoir constaté que les intimées avaient indiqué avoir retiré ces clauses de leur contrat ; que la condamnation omise dans le dispositif du jugement doit être prononcée par la cour ; que conformément aux dispositions de l'article L. 621-2 du code de la consommation, il y a lieu de condamner les intimées à supprimer les clauses 11 et 12 dans le contrat ou type de contrat proposé au consommateur et dans tout contrat en cours d'exécution et d'en informer les clients concernés par tous moyen approprié ; que sur la clause 12 dans sa version 2014 et 2016 en ce qu'elle demande de fournir des documents que les sociétés ARIA et AISH sont réputées détenir, et en ce qu'elle prévoit que le maître d'ouvrage aura à supporter les prescriptions imposées par l'administration, nonobstant la suppression de cette clause dans leurs contrats, les intimées continuent à soutenir cependant que cette clause n'est pas abusive ; que si les dispositions de l'article L 231-4 du code précité prévoient que le maître d'ouvrage est tenu de préciser la date limite de dépôt de la demande, force est de constater que les contrats proposés par les intimés font tous donner mandat par le maître d'ouvrage aux intimées pour déposer ce permis ; que c'est donc à bon droit que le premier juge l'a déclarée abusive dans sa rédaction ancienne ; que la nouvelle rédaction est la suivante « toute prescription imposée par l'administration que le constructeur ne pouvait prévoir au regard des règles d'urbanisme qui lui étaient opposables à la date de dépôt de la demande du permis de construire fera l'objet

d'un avenant à la charge financière du maître d'ouvrage » ; que la mise à la charge du maître d'ouvrage des modifications exigées par l'administration porte atteinte au caractère forfaitaire et définitif du prix du contrat dont le principe est de protéger le co-contractant des coûts imprévisibles ; que dès lors, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a retenu le caractère abusif de cette clause ; que sur la clause 14 dans sa version 2014 et 2016 en ce qu'elle renvoie à des textes légaux qui ne sont pas reproduits dans l'acte et dont le maître de l'ouvrage n'a pas eu connaissance avant la conclusion du contrat, et en ce qu'elle prévoit une cause légitime de prolongation interdite par l'article L. 231-3 du code de la construction et de l'habitation, il n'est pas contesté que l'ancienne rédaction de la clause 14 était illicite ; que sur la clause 16 dans sa version 2012, 2014 et 2016 en ce qu'elle permet d'interdire la présence d'un conseil du maître de l'ouvrage ou l'intervention d'un huissier de justice tout au long du chantier de construction, les intimées ne contestent plus le caractère abusif de la clause 16 en ce qu'elle interdisait les visites du maître de l'ouvrage et le fait que le contrat rejetait sur le maître d'ouvrage la charge des travaux d'adaptation supplémentaires vis-à-vis des supports commerciaux ; que reste en discussion la prohibition de l'assistance du maître d'ouvrage par un conseil ou un huissier de justice tout au long du chantier, laquelle a été considérée comme licite par le premier juge ; que la dernière version du contrat est ainsi rédigée : « d'interdire l'accès au chantier à toute personne étrangère à son personnel ou à celui des réalisateurs désignés par lui » ; que le fait d'interdire au maître d'ouvrage d'être assisté d'un conseil ou d'un huissier de justice alors que rien en ce sens n'est prévu pour le constructeur qui peut se faire assister de toute personne de son choix est de nature à créer un déséquilibre significatif entre les parties et prive le maître d'ouvrage de rapporter la preuve de certains désordres ou non-conformités ; que si la version du contrat communiquée en pièce 17 prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de se faire accompagner par tout conseil de son choix, il n'en est pas de même de la version du 28 septembre 2016 laquelle doit donc être déclarée abusive ; que le jugement sera infirmé sur ce point ; que sur la clause 17 dans sa version 2014 et 2016 en ce qu'elle renvoie à l'article 4 et organise ainsi la consignation de la retenue de garantie dans un établissement financier imposé par le constructeur, au titre de cet article, n'est plus en discussion que la version 2014 du contrat qui prévoit « D'un commun accord et de manière ferme et définitive, les parties conviennent que toutes les consignations devant avoir lieu à l'issue de la réception conformément à l'article 22 seront effectuées sur le compte signataire mentionné à l'article 4 des conditions particulières », lequel est un compte ouvert au nom des maîtres d'ouvrage auprès de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES ; que la banque ainsi désignée l'est par le constructeur alors que les dispositions de l'article R. 231-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de désaccord le consignataire doit être désigné par le président du tribunal de grande instance, et ce, sans que les conditions relatives à la conservation et à la libération des fonds soient portées à la connaissance du maître d'ouvrage ; que le fait de ne pas mentionner le recours possible en cas de désaccord au président du tribunal de grande instance est de nature à porter atteinte au libre recours au juge et doit être considérée comme abusif au sens de l'article L. 212-2 du code de la consommation

; qu'il y a donc lieu de faire droit à la demande de l'appelante et de condamner en conséquence les intimées à en informer leurs clients concernés par tous moyens appropriés ; que sur les articles 18 et 21, la cour n'est saisie d'aucune demande à ce titre dans le dispositif des conclusions des appelantes si ce n'est d'une demande générale de condamnation des intimées à porter à la connaissance de leurs clients concernés les condamnations, demande à laquelle il convient de faire droit en application de l'article L. 621-2 du code de la consommation ; que sur la clause 22 en ce qu'elle fait seulement référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui ne sont pas reproduites et ne prévoit pas clairement la consignation sur un compte au nom du maître de l'ouvrage, les intimées soutiennent que dans la mesure où elles ont supprimé les clauses, le tribunal aurait dû prononcer un non lieu à statuer tandis que l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir sanctionné le 21 paragraphe du chapitre 1 de cette clause lequel dispose « A défaut de justification de la garantie de remboursement, un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix convenu pourra être sollicité à la signature des présentes (dans les conditions prévues par l'article L. 231-4 du CCH), les paiements s'effectuant comme indiqué au II et III des présentes » ; que cette clause ne précise pas contrairement aux dispositions de l'article L. 231-4 du code précité que le dépôt de garantie doit être effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité et peut laisser croire que ces fonds peuvent être remis au constructeur ; que la simple référence ici à l'article en cause apparaît insuffisante à assurer la bonne information du maître de l'ouvrage sur ce point ; que dès lors, le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré abusive cette clause et infirmé en ce qu'il ne pas l'a pas déclarée abusive dans sa version 2014, avec au surplus information aux clients concernés ; que sur la clause 23 dans sa version 2012 et les dispositions du contrat prévoyant le règlement d'un appel de fonds avant une visite du chantier sollicitée par le maître de l'ouvrage, les parties ne contestent plus que la clause 23 dans son ancienne rédaction est abusive en ce qu'elle fixait un délai de règlement des appels de fonds à moins de 15 jours ; qu'elles sont en désaccord sur le fait que le premier juge a considéré que la nouvelle rédaction était aussi abusive en ce que le délai de règlement débute à la date d'émission de l'appel de fonds, en ce que les pénalités débutent à la première présentation du courrier recommandé et non à sa réception et en ce qu'il ne prévoit pas des sanctions symétriques en cas d'appel de fonds anticipé ; que la nouvelle version de cet article ainsi rédigée « le maître d'ouvrage dispose, pour régler les appels de fonds qui lui sont présentés, d'un délai de 15 jours commençant à courir à compter de l'émission de l'appel de fonds ou, si le maître d'ouvrage en fait la demande expresse, à compter de la visite de chantier effectuée pour constater l'état d'avancement du chantier » ; que si le délai varie selon que le maître d'ouvrage demande ou non une visite du chantier, il n'en demeure pas moins que le fait de faire courir le délai en l'absence de demande de visite à l'émission de l'appel de fonds et non à la réception de la demande constitue un déséquilibre significatif entre les parties dans cette hypothèse ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré abusive cette nouvelle rédaction ; que l'appelante demande en outre que les intimées en informe leurs clients concernés par tout moyen approprié pour les contrats en cours ; que

cette demande est conforme aux dispositions de l'article L. 621-2 du code de la consommation qui permettent aux associations de consommateurs de demander que le défendeur soit condamné à en informer le consommateur à ses frais par tous moyens appropriés ; qu'il sera donc fait droit à ce chef de demande ; que sur la clause 26 en ce qu'elle fait parfois référence seulement aux textes législatifs qui ne sont pas reproduits dans l'acte et dont le consommateur n'a pas eu connaissance avant la signature du contrat, l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir retenu le caractère abusif de ce renvoi sans reproduction du texte, en considérant que le consommateur pouvait rechercher ces textes gratuitement sur Internet, en indiquant que les intimées pourraient remplacer la mention de « l'assurance qu'il est légalement tenu de souscrire en vertu de l'article L. 241-1 du code des assurances » par la mention « l'assurance de responsabilité décennale qu'il est légalement tenu de souscrire », de façon à permettre au maître d'ouvrage de comprendre immédiatement de quelle assurance il s'agit ; que les intimées font valoir que la reproduction de toutes les dispositions légales est contre-productive en matière d'information du consommateur ; que dans la mesure où les autres types d'assurance sont visés par leur nom (garantie d'achèvement), le fait de ne pas préciser qu'il s'agit de l'assurance de responsabilité décennale n'apparaît pas de nature à donner au consommateur l'information qu'il doit recevoir, le renvoi à l'article L. 241-1 du code des assurances qui n'est pas reproduit apparaît obscur pour le cocontractant ; que cette clause doit donc être déclarée abusive et les appelantes condamnées à en informer leurs cocontractants dans les contrats en cours d'exécution comme le prévoit l'article L. 621-2 code de la consommation ; que sur la clause 27 du contrat alors qu'elle peut rendre responsable le maître de l'ouvrage d'un échec sur la non réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt et l'expose à une sanction alors qu'il n'est pas maître de la décision du prêteur, l'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir sanctionné le dernier paragraphe de la clause 27 ainsi rédigée « Le maître de l'ouvrage déclare ne pas bénéficier actuellement d'emprunts susceptibles de remettre en cause l'endettement maximum accepté par l'organisme de crédit permettant l'obtention du ou des prêts indispensables à la réalisation de l'opération » ; qu'elle considère comme abusive cette clause dans la mesure où le constructeur n'a pas à se faire juge de la solvabilité de son client et que le maître d'ouvrage n'est pas en mesure de connaître l'endettement maximum accepté par l'organisme de crédit ; qu'elle considère que cette clause vise à lui faire supporter une responsabilité en cas de défaillance de la condition suspensive lorsqu'il n'a pas une capacité d'endettement suffisante pour obtenir un prêt finançant la construction ; que les intimées concluent quant à elles à la confirmation du jugement s'agissant d'une clause de bon sens qui n'oblige pas le maître d'ouvrage à révéler les motifs de ses précédents emprunts et qui ne met nullement à sa charge une pénalité, contrairement à ce que soutient l'appelante ; que dans la mesure où la notion d' « endettement maximum accepté par l'organisme de crédit » n'est pas précisément déterminable par le maître d'ouvrage et l'oblige à donner des informations au constructeur sur sa situation financière alors que celui-ci ne s'engage pas en contrepartie à informer son cocontractant de sa solvabilité, cette clause doit être déclarée abusive ; que le jugement sera donc infirmé de ce

chef ; que sur l'article 31, les intimées considèrent que dans la mesure où elles ont modifié cette clause, le tribunal aurait dû prononcer un non-lieu à statuer sur cette demande ; que dans la mesure où la version antérieure était abusive et que des contrats sont susceptibles d'être encore en cours, c'est à bon droit que le premier juge a constaté le caractère abusif de cette clause ; que sur la clause 33 du contrat dans sa version antérieure à 2014 en ce qu'elle organise une hiérarchie dans les documents contractuels, si le premier juge a reconnu le caractère abusif de cette clause dans sa rédaction antérieure à 2014, il a omis de reprendre cette condamnation dans son dispositif ; que les intimées ne le contestent pas ; qu'il convient de faire figurer cette condamnation dans le dispositif de l'arrêt ; que de même, dans la mesure où la version antérieure était abusive et que des contrats sont susceptibles d'être encore en cours, l'appelante apparaît bien fondée à en demander la suppression dans les contrats en cours d'exécution avec information par les intimées à leurs frais par tous moyens aux consommateurs ; que sur la clause « IMPLANTATION » de la notice descriptive, l'appelante demande la confirmation du jugement en ce qu'il a constaté le caractère illicite de la clause 1.2.3 de la notice descriptive dans sa rédaction antérieure en ce qu'elle violait le caractère forfaitaire du prix du contrat et son infirmation en ce qu'elle l'a déboutée sur les multiples clauses insuffisantes de la notice descriptive et notamment en ce que les clauses qui se réfèrent aux règles de l'art ou au zone sismique sont insuffisantes pour éclairer le consommateur et lui permettre de comparer les prestations comprises dans le prix convenu avec celles d'autres prestataires ; que les intimées ne contestent pas le caractère illicite de la clause 1.2.3 de la notice descriptive dans sa rédaction antérieure mais soutiennent que cette clause ne figure plus dans la version actuelle du modèle de notice descriptive ; que l'appelante ne justifie pas de la version qu'elle critique ; qu'il y a donc lieu de s'en tenir au jugement pour la clause 1.2.3. ; que sur la clause 29 du contrat dans sa version 2016 en ce qu'elle maintient la validité de la clause pénale fondée sur le prix convenu en cas de nullité du contrat, cette clause permet au constructeur, en toutes hypothèses, de réclamer à titre d'indemnité une somme équivalente à 15% du montant du contrat à titre de clause pénale, si le maître d'ouvrage utilise les plans, études et avants projets sans son accord ; que l'appelante considère à juste titre que cette clause inclut de façon abusive l'annulation du contrat puisque dans un tel cas, la clause pénale doit disparaître avec le contrat ; qu'elle sera donc déclarée abusive ;

ET AUX MOTIFS QUE selon l'article 6 en page 3 des conditions particulières du contrat proposé par les deux sociétés il apparaît notamment que" [...] La durée d'exécution des travaux sera de?. A compter du démarrage effectif des travaux." et selon l'article 12 des conditions générales, "le constructeur constitue en autant d'exemplaires qu'il est besoin le dossier de permis de construire, et le dépose dès sa signature par le maître de l'ouvrage auprès de l'autorité compétente" ; que l'AAMOI soutient qu'il n'est pas possible aux maîtres de l'ouvrage d'être informés du délai du dépôt du permis de construire, procédure pour laquelle les défenderesses sont les seules en capacité de faire avancer les éléments, que le dernier délai de six semaines annoncé est bien trop long ; qu'il reproche enfin que le démarrage des



travaux et le délai de livraison de la construction dépendent uniquement de la bonne volonté du constructeur ; que les deux sociétés considèrent que contrairement à ce que prétend l'AAMO, elles sont tenues, sitôt la signature du maître de l'ouvrage, de déposer immédiatement le dossier auprès de l'autorité compétente, qu'elles ne disposent d'aucune marge de manoeuvre, que le mandat qui les lie aux maîtres de l'ouvrage peut être révoqué à tout moment, et surtout soulignent qu'elles ont modifié leur convention en prévoyant un délai de six semaines ; qu'elles affirment enfin que se référer à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ne présenterait pas plus de sécurité ; qu'en l'espèce, s'agissant du dépôt du permis de construire, aux termes de l'article 12 de la convention, les maîtres de l'ouvrage donnent mandat pour l'accomplissement des démarches nécessaires à son obtention : en la matière, les défenderesses disposent de tous les leviers, hormis la signature du maître de l'ouvrage, et ce dernier finalement d'aucun moyen d'action pour faire progresser l'élaboration du permis de construire qui constitue également un point essentiel de la réalisation des conditions suspensives permettant le démarrage des travaux ; qu'or, les parties signent le contrat une fois d'accord sur le prix et la chose, soit les plans descriptifs de l'ouvrage à bâtir ; que la fourniture des plans simples du bâtiment étant acquise dès la signature du contrat de construction, les arguments de l'AAMO sont justes lorsqu'elle explique que d'une part une absence de mention de délai pour le dépôt du permis de construire est une clause abusive notamment en ce que les défenderesses disposent finalement de tous les moyens pour faire avancer l'étude du permis de construire et les particuliers d'aucun levier possible ; que d'autre part le délai indicatif de six semaines est également trop long, quinze jours étant largement suffisant, les plans étant déjà établis à la signature du contrat ; qu'au regard de ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner acte aux deux sociétés que leur nouveau modèle de convention prévoit en leur article 6 un délai de six semaines pour déposer un dossier de permis de construire à compter de la signature du contrat de construction, ce délai étant exagéré ; qu'il y a lieu de rappeler de surcroît aux deux sociétés la nécessité de rendre conforme lcm contrat aux dispositions de l'article L 231-2 g) qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat ; que s'agissant enfin des délais de livraison, soit la durée d'exécution des travaux, l'article 6 alinéa 3 du contrat de construction stipule que "la durée d'exécution des travaux sera de.. à compter du démarrage des travaux." ; qu'en l'espèce, cette formulation revient, si en théorie les deux sociétés décident de ne pas démarrer effectivement leurs travaux, à ce que le délai de livraison ne court jamais ; qu'il convient ainsi d'imposer aux deux sociétés une rédaction conforme aux dispositions de l'article L 231-4 du code de la construction et de l'habitation, faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier ;

1° ALORS QUE pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; qu'en se bornant à affirmer que les articles 6, 11, 12, 14, 17, 22, 26, 27 et 29 du contrat de construction de maison

individuelle établi par les sociétés AISH et ARIA présentait un caractère abusif, sans constater que ces clauses créaient un déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 132-1 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

2° ALORS QUE l'article 6 du modèle de contrat de construction d'une maison individuelle proposé actuellement par les sociétés AISH et ARIA à leurs clients énonce que « Les parties conviennent que les conditions suspensives seront réalisées dans un délai de 12 mois suivant la date du dépôt du permis de construire. La demande de permis de construire sera déposée dans un délai de 6 semaines suivant la date de signature du contrat de construction. Les travaux commenceront dans un délai de 2 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives. La durée d'exécution des travaux sera de ? à compter du démarrage effectif des travaux. » (prod. 8) ; que la mention de la durée d'exécution des travaux, qui varie d'une construction à l'autre, est précisée lors de la signature du contrat (prod. n° 9 et 10) ; qu'il résulte de ces dispositions que le constructeur est contractuellement tenu de commencer les travaux dans un certain délai, qui est au maximum de quatorze mois et six semaines suivant la conclusion du contrat, et qu'il doit respecter un délai de livraison, variable d'un dossier à un autre, qui est fixé dès la signature du contrat ; qu'en affirmant, pour en déduire leur caractère abusif, que ces stipulations permettraient au constructeur de décider de ne pas démarrer les travaux et ainsi de ne pas faire courir le délai de livraison, la cour d'appel les a dénaturées et a violé l'article 1192 du code civil ;

3° ALORS QUE dans un contrat de construction de maison individuelle conclu sous diverses conditions suspensives, il doit seulement être précisé le délai maximum de réalisation de ces conditions ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de l'expiration de ce délai, ainsi que le délai d'exécution des travaux qui commence à courir à compter de cette date ; que pour déclarer abusif l'article 6 du contrat de construction de maison individuelle proposé par les sociétés AISH et ARIA, dans sa rédaction actuelle, la cour d'appel a retenu que cet article prévoyait un délai de six semaines pour le dépôt de la demande de permis de construire, prétendument excessif, et que la clause fixe le point de départ du délai de livraison au jour du démarrage des travaux, ce qu'elle juge anormal ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres tant à établir une irrégularité du contrat au regard des articles L. 231-2 et L. 231-4 du code de la construction qu'à caractériser l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment des clients des sociétés AISH et ARIA, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées, ensemble l'article L. 132-1 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

4° ALORS QUE pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que la cour d'appel a déclaré abusif l'article 10 au motif qu'il n'informe pas suffisamment l'acquéreur quant aux

coûts susceptibles d'être engagés par lui pour la réalisation des travaux de viabilisation du terrain, l'article 11 au motif qu'il ne précise pas à l'acquéreur les « contraintes du terrain », l'article 22 au motif qu'il vise l'article L. 231-4 du code de la construction sans en préciser la teneur et n'informe pas suffisamment l'acquéreur sur les conditions dans lesquelles la consignation est faite, et l'article 26, en ce qu'il fait référence à l'assurance que le maître de l'ouvrage doit souscrire en vertu de l'article L. 241-1 du code des assurances plutôt qu'à « l'assurance de responsabilité décennale », et a ordonné leur suppression ; qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi cette insuffisance dans l'information de l'acquéreur était, à elle seule, de nature à créer un déséquilibre significatif au détriment de l'acquéreur, et en quoi la suppression de ces clauses pouvait rétablir l'équilibre, la cour d'appel a violé l'article L. 132-1 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

5° ALORS QUE pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que pour déclarer abusif l'article 22, qui énonce qu'« à défaut de justification de la garantie de remboursement, un dépôt de garantie au plus égal à 3 % du prix convenu pourra être sollicité à la signature des présentes (dans les conditions prévues par l'article L. 231-4 du CCH) », la cour d'appel a relevé que cette clause ne précise pas le contenu de l'article L. 231-4 et ne précise quelles sont les conditions, prévues par cet article, pour le versement du dépôt de garantie ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à caractériser l'existence d'un déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la cour d'appel a violé l'article L. 132-2 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

6° ALORS QUE pour être déclarée abusive une clause doit avoir pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ; que pour déclarer abusif l'article 26, qui énonce que le constructeur justifiera à l'ouverture du chantier de « l'assurance qu'il est légalement tenu de souscrire en vertu de l'article L. 241-1 du Code des Assurances », la cour d'appel retient que cette clause ne précise pas qu'il s'agit de l'assurance de responsabilité décennale et que le renvoi à l'article L. 241-1 qui n'est pas reproduit apparaît obscur pour le cocontractant ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à caractériser l'existence d'un déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la cour d'appel a violé l'article L. 132-2 devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

7° ALORS QUE les sociétés ARIA et AISH faisaient valoir que l'article 10 du contrat excluait du coût de la construction les travaux d'extension des réseaux publics en vue de la desserte du terrain, qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne leur imposait d'évaluer le coût de tels travaux, s'agissant de travaux financés par les autorités publiques et non par le maître de l'ouvrage, et qu'elles étaient tout bonnement dans l'impossibilité de procéder à une telle évaluation, celle-ci ne pouvant être réalisée que par les personnes publiques

compétentes (conclusions, pages 54-55) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

8° ALORS QUE si, dans un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, le prix est fixé forfaitairement pour la réalisation de la construction telle que définie au contrat et dans la notice descriptive, aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit aux parties de modifier, par avenant, le montant du forfait en cas de modification de la construction initialement convenue ; qu'en déclarant abusif comme portant atteinte au caractère forfaitaire du prix l'article 12 du contrat, prévoyant qu'un avenant pourrait être conclu en cas de modification de la construction et du prix en raison d'une prescription imposée par l'administration, la cour d'appel a violé l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation et l'article L. 132-2 devenu L. 212-1 du code de la consommation. Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour l'association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels, demanderesse au pourvoi incident.

#### PREMIER MOYEN

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté l'AAMOI de sa demande tendant à voir juger abusive et non écrite l'article 14 du contrat en sa version 2014 et 2016 ;

ALORS QUE la clause qui se réfère à un texte de loi sans le citer est abusive en ce qu'elle ne permet pas au consommateur de connaître ses droits et obligations et en ce qu'elle est susceptible, dès lors, de l'induire en erreur ; qu'en retenant, pour écarter le caractère abusif de la nouvelle version de l'article 14 selon laquelle « le délai de construction, et la date de fin du délai contractuel de construction, sont prorogés de plein droit dans les conditions prévues aux articles L. 231-1 et R. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation », que le renvoi aux dispositions légales et réglementaires apparaît conforme aux dispositions de l'article L. 133-2 du code de la consommation qui imposent la rédaction du contrat en termes rigoureux et compréhensibles, cependant que la simple mention d'un texte de loi ne permet pas l'information du consommateur, la cour d'appel a violé l'article L. 132-1 du code de la consommation, devenu l'article L. 212-1.

#### SECOND MOYEN

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté l'AAMOI de sa demande tendant à voir juger la notice descriptive illicite en ce qu'elle se contente de renvoyer à des études et à des normes qui ne sont pas communiquées aux consommateurs avant la conclusion du contrat ;

ALORS QUE la clause de description des travaux qui se réfère aux règles de l'art ne peut suffire à informer le consommateur ; qu'en retenant, pour écarter le moyen

tiré du caractère illicite des clauses de la notice descriptive se référant uniquement aux règles de l'art et à la prévention du risque sismique, que « ces références étaient suffisamment claires et précises, sans qu'il y ait lieu à annexer les normes contenues dans le DTU » (arrêt, p. 17, in fine), la cour d'appel a violé l'article L. 132-1 du code de la consommation, devenu l'article L. 212-

## **Séance 3. Le contrat de construction : les garanties**

**Document 1.** Cour de cassation chambre civile 3, 7 juin 2018

**Document 2.** Cour de cassation chambre civile 3, 8 février 2018

**Document 3.** Cour de cassation chambre civile 3, 2 mars 2017

**Document 4.** Cour de cassation chambre civile 3, 2 février 2017

**Document 5.** Cour de cassation chambre civile 3, 31 mars 2005

**Document 6.** Conseil d'État, 9 mai 2012  
7ème et 2ème sous-sections réunies

**Document 7.** Cour de cassation chambre civile 3, 20 avril 2022

**Exercice : cas pratique général sur le contrat de construction**

## **Document 1. Cour de cassation chambre civile 3, 7 juin 2018**

Attendu, selon les arrêts attaqués (Dijon, 6 juin 2013 et 5 janvier 2016), que M. et Mme X... ont conclu avec la société Habitat confort, devenue société Immobilière pour l'habitat BFCA (la société), un contrat de construction de maison individuelle ; qu'après plusieurs déclarations de sinistres auprès de la SMABTP, assureur dommages-ouvrage, et une expertise judiciaire, M. et Mme X... ont assigné la SMABTP et la société en complément d'expertise et en réparation de leurs préjudice ;

Sur le moyen unique du pourvoi formé contre l'arrêt du 5 janvier 2016, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande concernant les désordres affectant les façades ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs non critiqués, que l'évolution des désordres avait conduit l'expert désigné à retenir qu'ils présentaient désormais un caractère décennal, la cour d'appel, devant laquelle M. et Mme X... n'avaient pas formulé de demande fondée sur la garantie décennale eu égard à l'aggravation des désordres apparue après l'arrêt du 6 juin 2013, a exactement déduit de ces seuls motifs que la demande fondée sur la responsabilité contractuelle devait être rejetée ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi formé contre l'arrêt du 6 juin 2013 :

Vu les articles 1147, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1792-3 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes fondées sur la responsabilité contractuelle, l'arrêt retient que les micro-fissurations du carrelage de sol dans le salon-salle à manger et les menus problèmes affectant des éléments de menuiserie dissociables relèvent de la garantie biennale ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, le carrelage et la menuiserie ne constituant pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil, la demande en réparation des désordres les affectant, lorsqu'ils ne rendent pas l'ouvrage impropre

à sa destination ou n'affectent pas sa solidité, ne peut être fondée, avant comme après réception, que sur la responsabilité contractuelle de droit commun, la cour a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi contre l'arrêt du 5 janvier 2016 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande en réparation de M. et Mme X..., l'arrêt du 6 juin 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 Besançon ;

## **Document 2. Cour de cassation chambre civile 3 8 février 2018**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 22 décembre 2016), que la société Top loisirs, qui a entrepris la construction d'un groupe de cinquante villas, a confié le lot VRD à M. Y..., lequel a cédé son fonds de commerce à la société EGM Méditerranée ; qu'une mission de maîtrise d'oeuvre complète a été confiée à l'EURL Agence d'architecture F... D... (l'EURL), architecte assuré auprès de la société Mutuelle des architectes français (la MAF) ; que les travaux n'ont pas été réceptionnés ; que, soutenant qu'elle avait payé des situations de travaux n° 5 et 6 sans être informée par l'entreprise ou l'architecte de la nature des travaux réalisés et que l'architecte avait établi un certificat de paiement récapitulatif faisant ressortir des paiements injustifiés, la société Top loisirs a, après expertise, assigné l'EURL, la MAF, la société EGM Méditerranée représentée par son liquidateur, et M. Y... en condamnation in solidum à lui payer différentes sommes au titre de travaux de reprise, d'un trop payé et d'un préjudice financier ;

Attendu que la société Top loisirs fait grief à l'arrêt de lui déclarer opposable la clause d'exclusion de solidarité de l'EURL, de déclarer celle-ci contractuellement responsable à concurrence de 20 % des désordres affectant l'ensemble immobilier, du trop payé aux entreprises et du préjudice financier, et de limiter la condamnation in solidum de l'EURL et de la MAF aux sommes de 27 488,82 euros au titre des travaux de reprise, 70 948,51 euros au titre du trop payé et 8 000 euros au titre de la provision à valoir sur l'indemnisation du préjudice financier, alors, selon le moyen :

1°/ que le juge ne peut dénaturer les termes clairs et précis des contrats ; qu'en l'espèce, l'article 4.2 du contrat de maîtrise d'oeuvre de l'EURL d'architecture F... D..., intitulée « Assurance du maître d'oeuvre », stipulait que « le maître d'oeuvre est assuré en garantie décennale (ou



biennale suivant le type d'ouvrage) auprès de la compagnie suivante : annexe 2. Le maître d'oeuvre n'assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement celles édictées par les articles 1792 et 2270 du code civil, que dans la mesure de ses fautes professionnelles. Il ne pourra être tenu pour responsable, ni solidairement ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération ci-dessus visée » ; que cette clause tendait uniquement à exclure les conséquences de la responsabilité solidaire ou in solidum de l'architecte dans le cadre de la garantie légale de l'article 1792 du code civil ; qu'en retenant que si en application de l'article L. 111-20 du code de la construction et de l'habitation la clause ayant pour objet de limiter la responsabilité légale de l'architecte était réputée non écrite, en revanche, elle était licite dans le cadre d'une responsabilité contractuelle pour défaut de respect par l'architecte de son obligation de moyens, quand cette clause ne concernait pas la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cette clause et violé l'article 1134 ancien du code civil applicable en l'espèce ;

2°/ que la clause stipulant que l'architecte ne sera responsable que dans la mesure de ses fautes professionnelles et ne pourra être tenu responsable, ni solidairement ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants, ne fait pas obstacle à sa condamnation à indemniser l'intégralité du préjudice subi par le maître de l'ouvrage in solidum avec les autres intervenants, dès lors qu'il a contribué, par ses propres fautes, à la réalisation de l'entier dommage ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu à l'encontre de l'EURL d'architecture F... D... des fautes ayant contribué à la réalisation de l'entier préjudice de la société Top loisirs ; qu'en faisant application de cette clause pour ne retenir la responsabilité de l'EURL d'architecture F... D... à l'égard de la société Top loisirs qu'à hauteur du pourcentage de sa responsabilité dans ses rapports avec les autres intervenants, quand cette clause n'interdisait pas la condamnation de l'architecte à indemniser la société Top loisirs de l'intégralité du préjudice que ses propres fautes avait contribué à causer, quel que soit le partage de responsabilité effectué avec les autres intervenants, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1147 anciens du code civil applicables en l'espèce ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le contrat de maîtrise d'oeuvre stipulait que le maître d'oeuvre n'assumerait les responsabilités professionnelles que dans la mesure de ses fautes professionnelles, ne pouvant être tenu responsable, ni solidairement, ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants, et retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes de la clause litigieuse rendait nécessaire, que cette clause était licite au titre d'une responsabilité contractuelle pour défaut de respect par l'architecte de son obligation de moyens, la cour d'appel, qui a relevé que, l'EURL n'ayant pas délivré au titulaire du lot VRD l'ordre de service précisant les modalités d'exécution de sa prestation, il lui appartenait, au titre de sa mission de contrôle, de réagir en demandant à l'entreprise d'arrêter ces travaux prématurés, que l'architecte n'avait eu aucune réaction ainsi qu'en témoignaient les

procès-verbaux de chantier et n'avait adressé aucune mise en demeure dans ce sens à l'entreprise, a pu en déduire que sa responsabilité contractuelle devait être retenue à hauteur de vingt pour cent ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

### **Document 3. Cour de cassation chambre civile 3, 2 mars 2017**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1721 du code civil ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Toulouse, 30 juin 2015), rendu en dernier ressort, que, selon bail commercial consenti le 29 septembre 2010 par M. Y..., la société Privilège Hôtels et Resorts est locataire de locaux à destination de résidence de tourisme qu'elle a sous-loués le 30 avril 2012 à la société Privilège Apart-Hôtels Toulouse ; que le bail commercial contenait une clause aux termes de laquelle, en cas d'événement exceptionnel affectant la résidence et ne permettant pas une occupation effective et normale des biens objets des présentes, le loyer serait suspendu et une clause subrogeant irrévocablement le preneur au bailleur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales ; qu'un désordre de nature décennale a été dénoncé à l'assureur dommages-ouvrage qui a refusé, en arguant que l'exploitation n'avait pas été rendue impossible par les désordres, d'indemniser la société Privilège Hôtels et Resorts de la perte de sous-loyers ; que, sur opposition à une injonction de payer, le bailleur a sollicité la condamnation du preneur principal au paiement de loyers et charges que ce dernier avait suspendu et le preneur, la condamnation du bailleur à lui garantir la perte des sous-loyers ;

Attendu que, pour rejeter la demande en indemnisation de la société locataire d'une perte d'exploitation, le jugement retient que les désordres affectant l'appartement objet du litige relèvent de la garantie dommages-ouvrage pour laquelle, en application de la clause 4-2 du bail, la société locataire a été formellement subrogée dans les actions et droits du propriétaire, ainsi que pour percevoir les indemnités relatives aux différentes garanties de vente et de construction, et qu'il ne ressort pas du bail que le propriétaire substitue sa garantie à celle de

l'assureur, en cas d'analyse différente de l'indemnité due entre l'assureur et le locataire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause subrogeant le preneur dans les droits du bailleur envers l'assureur dommages-ouvrage n'était pas de nature à exonérer le bailleur de la garantie légale instituée par l'article 1721 du code civil, le tribunal d'instance a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen, pris en sa première branche, qui n'est pas manifestement de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande reconventionnelle de la société Privilège Hôtels et Resorts, le jugement rendu le 30 juin 2015, entre les parties, par le tribunal d'instance de Toulouse ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Saint-Gaudens ;

#### **Document 4. Cour de cassation chambre civile 3, 2 février 2017**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 1er octobre 2015), que, le 25 juillet 2006, Mme A... et la société Les Constructions d'Aquitaine ont conclu un contrat de construction, sans fourniture de plans, d'une maison d'habitation destinée à la location ; que les plans ont été établis par M. X... ; que la société LCA a sous-traité le lot menuiserie à Mme Y..., le lot plomberie à la société MC Z... et le lot carrelages et faïences à M. B..., assuré auprès de la MAAF ; qu'une réception avec réserves est intervenue le 22 avril 2008 ; que, se plaignant du comportement abusif de Mme A... qui lui aurait interdit d'accéder à l'immeuble afin de réaliser les interventions nécessaires à la levée des réserves, considérées pour certaines injustifiées, et d'un défaut de règlement, la société LCA l'a assignée en paiement de sommes ; que la société LCA a appelé en cause M. X..., Mme Y..., la société MC Z..., M. B... et la MAAF et que Mme A... a reconventionnellement sollicité le paiement de certaines sommes au titre du retard de livraison et des travaux de reprise ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société LCA fait grief à l'arrêt de condamner Mme A... à lui payer les seules sommes de 196, 57 euros à titre de pénalités de retard, et 32 225 euros TTC au titre du solde sur appels de fonds ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les malfaçons et inachèvements existant à la date du 12 septembre 2007, date de la situation n° 7, étaient d'une gravité suffisante pour légitimer le refus du maître de l'ouvrage de régler l'appel de fonds « équipements » à ce moment-là et qu'un procès-verbal de réception de l'ouvrage avait été signé le 22 avril 2008 par Mme A... et le

constructeur, qui ne s'était pas prévalu des stipulations de l'article 4. 4 du contrat selon lesquelles la réception ne pouvait avoir lieu que si le maître de l'ouvrage était à jour de ses règlements, alors que la situation n° 7 n'était pas réglée, la cour d'appel a pu en déduire que le refus de paiement opposé par Mme A... était fondé et qu'il n'y avait pas matière à application de pénalités pour retard de paiement ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société LCA fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à Mme A... les sommes de 4 125, 12 euros au titre des pénalités de retard, de 28 611, 90 euros TTC au titre des travaux de reprise et de 2 400 euros en réparation de son préjudice financier ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'entreprise de plomberie Z... avait indiqué à l'expert que les tuyaux de réseau d'eau avaient été posés sur la dalle béton et enrobés dans la chape de pose de carrelage, alors, selon le technicien, qu'il devait être mis en oeuvre une chape de ravoirage, englobant totalement les canalisations et autres gaines, avant la réalisation de la chape et la pose du carrelage qui devait être homogène dans sa densité, et, sans se fonder sur une méconnaissance d'un DTU, mais sur la méconnaissance des règles de l'art, s'agissant d'un vice de construction imposant une réfection totale de la pose de revêtements de sols carrelés avec démolition en rez-de-chaussée et en étage des carrelages et plinthes avant la mise en oeuvre de la chape de ravoirage, et retenu exactement que la garantie de bon fonctionnement ne pouvait recevoir application s'agissant de défauts de carrelage, la cour d'appel, qui, sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que la société LCA engageait sa responsabilité contractuelle, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société LCA fait le même grief à l'arrêt ;

Mais attendu qu'ayant relevé, répondant aux conclusions prétendument délaissées, qu'il n'était pas contesté que la livraison de la construction n'avait été effective que le 22 avril 2008, alors que la maison devait être livrée au plus tard le 16 janvier 2008, et qu'il n'était justifié d'aucune faute de maître de l'ouvrage à l'origine de ce retard, dès lors que la première convocation avait été adressée par la société LCA le 18 février 2008 pour le 21 février 2008, soit dans un délai trop court pour permettre à Mme A... d'obtenir l'assistance d'un maître d'oeuvre, que la deuxième convocation adressée le 6 mars 2008 pour le 13 mars 2008 n'avait pas été présentée, ainsi qu'en attestait un responsable de La Poste, et que Mme A... était fondée à opposer l'exception d'inexécution, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu condamner la société LCA à indemniser Mme A... ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société LCA fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir la MAAF, assureur de M. B..., condamnée, in solidum avec celui-ci, à la garantir des condamnations prononcées à son encontre ;

Mais attendu que, le second moyen étant rejeté, le moyen, qui invoque une cassation par voie de conséquence, est sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Les Constructions d'Aquitaine Bordeaux LCA aux dépens ;

### **Document 5. Cour de cassation chambre civile 3, 31 mars 2005**

:

Donne acte à la Mutuelle des architectes français du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés SAEP-Bâtiment, Rineau, Atelier Patrice X..., la compagnie Axa assurances, Mme Y..., veuve X..., la Société d'études de climatisation et d'installations électriques et la société cabinet Claude Mathieu ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 février 2003), que désirant faire procéder à la rénovation de son centre de formation, l'Association professionnelle des hôteliers restaurateurs limonadiers (APHRL) a souscrit, auprès de la Mutuelle des architectes français (MAF) une police unique de chantier et a confié la réalisation des travaux à divers constructeurs ; qu'après réception de l'ouvrage, des nuisances olfactives et acoustiques ont été signalées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin qui a assigné l'APHRL afin d'obtenir sa condamnation à réaliser, sur son propre immeuble, les travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances ; que l'APHRL a assigné les constructeurs et la MAF afin d'obtenir la garantie de cette dernière ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la MAF fait grief à l'arrêt de déclarer non prescrite l'action de l'APHRL et de la condamner à payer une somme à cette dernière, alors, selon le moyen, que le souscripteur d'une police unique de chantier, qui comporte une assurance de dommages et une assurance de responsabilité des constructeurs, met en oeuvre exclusivement l'assurance de dommages lorsqu'il demande en justice la condamnation de l'assureur au "préfinancement" des travaux, spécialement s'il demande à titre subsidiaire la condamnation des constructeurs sans alors mentionner l'assureur ; que l'action en garantie dirigée contre l'assureur de dommages est soumise à la prescription biennale de l'article L. 114-1 du Code des assurances ; qu'en l'espèce, l'APHRL a demandé au tribunal puis à la cour d'appel de condamner la MAF, qui avait consenti une police unique de chantier, à "préfinancer" les travaux qu'elle devait réaliser, et mettait ainsi en jeu l'assurance de dommages ; que pour déclarer cette action non prescrite, la cour d'appel s'est fondée sur le fait que l'action directe contre l'assureur en sa qualité d'assureur de responsabilité des constructeurs n'était pas soumise à la prescription biennale ; qu'en opposant ainsi une prescription applicable à une action qui n'avait pas été exercée par l'assurée, la cour d'appel a violé les articles L. 114-1, L. 124-3 du Code des assurances et 1134 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'action engagée par l'APHRL contre la MAF trouvait son fondement dans le droit de la victime à réparation de son préjudice contre l'assureur de responsabilité des constructeurs, et n'était pas prescrite en application de l'article L. 124-3 du Code des assurances, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que les conditions d'application de l'assurance de dommages aient été remplies, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le second moyen :

Attendu que la MAF fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une somme à l'APHRL, alors, selon le moyen, que le recours dirigé contre les constructeurs par un maître d'ouvrage condamné à réparer les dommages causés à un tiers par des vices de construction de l'immeuble ne relève pas de la garantie décennale ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la condamnation prononcée contre l'APHRL et dont elle a demandé à être garantie par la MAF et les constructeurs est fondée sur l'existence de troubles de voisinage ; qu'en décidant que le recours de ce maître d'ouvrage contre les constructeurs relevait de la garantie décennale, la cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le dommage dont il était demandé réparation par l'APHRL n'était pas celui éprouvé par des tiers victimes de troubles anormaux de voisinage, mais exigeait des travaux de reprise nécessaires afin de rendre l'ouvrage appartenant à cette dernière normalement utilisable pour la destination prévue et que le dommage trouvait son origine dans des défauts de conception et d'exécution de certains travaux, la cour d'appel a pu en déduire qu'il engageait la responsabilité décennale des constructeurs, et que la MAF devait sa garantie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**Document 6. Conseil d'État**

**N° 346757 7ème et 2ème sous-sections réunies lecture du mercredi 9 mai  
2012**

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 16 février et 16 mai 2011 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la COMMUNE DE PROUVY, représentée par son maire ; la COMMUNE DE PROUVY demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 09DA01083 du 14 décembre 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Douai a, d'une part, annulé le jugement n° 0402938 du 26 mai 2009 par lequel le tribunal administratif de Lille a rejeté sa demande tendant à la condamnation solidaire de la SARL Dodat et Villain, de la société SAE Nord/Pas-de-Calais, du GIE Ceten Apave, de la SARL Concept Alu et de la SARL Sopro à lui verser la somme de 61 912,20 euros, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'enregistrement de la requête, au titre des préjudices matériels résultant des désordres affectant la salle des fêtes communale, et la somme de 47 926,88 euros au titre des préjudices immatériels et a, d'autre part, rejeté sa demande dirigée contre la SARL Dodat et Villain ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à ses conclusions d'appel ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code civil ;

Vu le code des marchés publics ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Frédéric Dieu, Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Piwnica, Molinié, avocat de la COMMUNE DE PROUVY, de la SCP Bouilloche, avocat de la société Dodat et Villain, de la SCP Odent, Poulet, avocat de la société Eiffage Construction Nord et de la SCP Defrenois, Levis, avocat du GIE Ceten Apave,
- les conclusions de M. Nicolas Boulouis, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Piwnica, Molinié, avocat de la COMMUNE DE PROUVY, à la SCP Bouilloche, avocat de la société Dodat et Villain, à la SCP Odent, Poulet, avocat de la société Eiffage Construction Nord et à la SCP Defrenois, Levis, avocat du GIE Ceten Apave ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis au juge du fond que, par un marché conclu le 17 août 1999, la COMMUNE DE PROUVY a confié à la SNC SAE Nord/Pas-de-Calais le réaménagement et l'extension de sa salle des fêtes ; que la maîtrise d'oeuvre de

l'opération a été confiée à la SARL Agence d'architecture Dodat et Villain et le contrôle technique des travaux au GIE Ceten Apave ; que, postérieurement à la levée des réserves émises lors de la réception de l'ouvrage, prononcée le 12 octobre 2000, la COMMUNE DE PROUVY a recherché la responsabilité décennale des constructeurs en raison des nuisances sonores causées aux riverains de la salle des fêtes par son fonctionnement ; que, par l'arrêt attaqué, la cour administrative d'appel de Douai a rejeté la requête de la COMMUNE DE PROUVY tendant à l'annulation du jugement du 26 mai 2009 par lequel le tribunal administratif de Lille a rejeté sa demande tendant à la condamnation de la SARL Agence d'architecture Dodat et Villain, de la SNC SAE Nord/Pas-de-Calais et du GIE Ceten Apave à l'indemniser, au titre de la garantie décennale des constructeurs, des préjudices résultant pour elle des nuisances sonores associées au fonctionnement de l'ouvrage ;

Considérant qu'après avoir souverainement relevé que l'utilisation de la salle des fêtes de la COMMUNE DE PROUVY s'accompagnait de nuisances sonores importantes pour les occupants des habitations voisines, la cour administrative d'appel de Douai a estimé que de telles nuisances n'affectaient pas l'ouvrage lui-même et, en particulier, ne le rendaient pas impropre à sa destination ; qu'en excluant ainsi que la commune maître de l'ouvrage puisse rechercher la responsabilité décennale des constructeurs à raison des nuisances causées aux tiers par l'exploitation de l'ouvrage du fait d'un défaut de conception et d'exécution des travaux, sans rechercher si elles n'avaient pas pour conséquence d'empêcher le fonctionnement normal de l'ouvrage et, ainsi, de le rendre impropre à sa destination, la cour a commis une erreur de droit ; que, par suite et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens du pourvoi, la COMMUNE DE PROUVY est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué ;

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la COMMUNE DE PROUVY, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que demandent la SARL Agence d'architecture Dodat et Villain, la société Eiffage Construction Nord et le GIE Ceten Apave au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu en revanche de mettre à la charge solidaire de ces derniers une somme de 3 000 euros à verser à la COMMUNE DE PROUVY ;

#### DECIDE :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Douai du 14 décembre 2010 est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée à la cour administrative d'appel de Douai.

Article 3 : Le GIE Ceten Apave, la SARL Agence d'architecture Dodat et Villain et la société Eiffage Construction Nord verseront solidairement à la COMMUNE DE PROUVY une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par le GIE Ceten Apave, la SARL Agence d'architecture Dodat et Villain et la société Eiffage Construction Nord au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la COMMUNE DE PROUVY, au GIE Ceten Apave, à la société Eiffage Construction Nord et à la société Dodat et Villain.



## Document 7

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 AVRIL 2022

M. [X] [P], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° Y 21-16.297 contre l'arrêt rendu le 10 mars 2021 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Mutuelle des architectes français, dont le siège est [Adresse 1], société d'assurance mutuelle,

2°/ à M. [U] [I], domicilié [Adresse 4],

3°/ à la société Daci-Bat, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5],

4°/ à la société Gan assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les six 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 Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [P], de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société Mutuelle des architectes français, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Gan assurances, de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. [I], et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 29 mars 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Jacques, Boyer, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Berdeaux, 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 (Agen, 10 mars 2021), M. [P] a confié à M. [I], architecte, assuré auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), la maîtrise d'oeuvre des travaux de restauration d'un château endommagé par un incendie.
2. L'exécution d'une première phase de travaux a été confiée à la société Daci-bat, assurée auprès de la société Gan assurances IARD (la société Gan).
3. Les travaux ont débuté avant l'obtention du permis de construire. A la suite du rejet de la demande de permis de construire, le chantier a été arrêté.
4. M. [I] a notifié à M. [P] la résiliation du contrat de maîtrise d'oeuvre, pour perte de confiance.
5. Après expertise, M. [P] a assigné les constructeurs et leurs assureurs en indemnisation de ses préjudices.

## Moyens

### Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens, sur le troisième moyen, pris en sa cinquième branche, et sur les quatrième et sixième moyens, ci-après annexés

### Motivation

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.

## Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en ses première et troisième branches

### Enoncé du moyen

7. M. [P] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation présentée au titre du passage en croix du refend et des têtes de murs, du trouble de jouissance et du surplus de loyers payés, consécutifs au retard du chantier et au titre d'un préjudice

moral, alors :

« 1°/ qu'un architecte à qui est confiée une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu d'assurer notamment le suivi du chantier et de surveiller le respect, par les entreprises intervenantes, des instructions et des délais qui leur ont été indiqués ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré qu'aucun retard ne pouvait être imputé à faute à M. [I] dès lors que ce dernier n'avait pris aucun engagement en termes de délai et qu'aucun planning n'avait été mis en place avec les entreprises ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le retard puis l'arrêt du chantier résultaient notamment de l'engagement hasardeux par l'architecte de travaux avant l'obtention du permis de construire, d'un défaut de suivi du chantier qui avait notamment conduit aux désordres affectant les acrotères qu'il fallait refaire, et d'un manque de précision des travaux projetés, ce qui avait causé des blocages au printemps 2011 après le rejet de la première demande de permis de construire déposée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code ;

3°/ que l'architecte tenu d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu de conseiller le maître de l'ouvrage sur la pertinence de l'enveloppe budgétaire consacrée aux travaux et, le cas échéant, de le mettre en garde sur l'impossibilité de parvenir à l'achèvement de la construction avec le budget envisagé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que l'architecte avait été mis en difficulté par le choix de M. [P] de ne consacrer qu'un budget de 400 000 euros à l'opération de rénovation, dont M. [I] avait fini par constater qu'il était insuffisant pour y procéder ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'architecte avait manqué à son devoir d'informer le maître de l'ouvrage sur le réalisme de l'enveloppe budgétaire qu'il entendait consacrer au chantier, compte tenu du projet envisagé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

8. Selon ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

9. Il est jugé que l'entrepreneur est soumis à l'obligation de livrer les travaux dans un délai raisonnable, même lorsque les devis ne mentionnent aucun délai d'exécution et qu'aucun planning n'a été fixé (3e Civ., 16 mars 2011, pourvoi n° 10-14.051, Bull. 2011, III, n° 35).

10. Pour rejeter les demandes d'indemnités formées par M. [P] pour les préjudices causés par l'arrêt du chantier, l'arrêt retient qu'il appartenait au maître de l'ouvrage de contracter avec un nouveau maître d'oeuvre après la rupture du contrat par M. [I], ce qu'il n'avait pas fait, générant par cette carence l'arrêt du chantier.

11. Il retient, ensuite, que M. [I] n'était pas chargé d'une mission d'ordonnancement, pilotage et coordination du chantier, qu'il n'avait pris aucun engagement en termes de délais, qu'aucun planning particulier n'avait été mis en place avec les entreprises, qu'il ne résultait d'aucune pièce ou d'aucun échange que M. [P] entendait disposer de l'immeuble reconstruit à une date particulière et que l'expertise avait mis en évidence que l'architecte avait été mis en difficulté par le choix du maître de l'ouvrage de ne consacrer qu'un budget de 400 000 euros à l'opération de rénovation, dont M. [I] avait fini par constater qu'il était insuffisant pour y procéder, alors que le maître de l'ouvrage avait reçu une indemnité d'assurance de 555 467 euros après l'incendie.

12. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'arrêt du chantier n'avait pas pour cause le commencement des travaux par l'architecte avant l'obtention d'un permis de construire, un manque de précision des travaux à réaliser et un manquement de l'architecte à son obligation d'informer le maître de l'ouvrage, avant le début des travaux, de l'inadéquation entre le budget alloué et le projet retenu, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

## Moyens

Et sur le cinquième moyen

Enoncé du moyen

13. M. [P] fait grief à l'arrêt de dire que la garantie de la MAF n'était pas acquise et de rejeter les demandes présentées à son encontre, alors « que constitue une exclusion indirecte de garantie la clause par laquelle le champ de la garantie est limité aux conséquences pécuniaires des responsabilités spécifiques de la profession d'architecte, encourues dans l'exercice de celle-ci, telle qu'elle est définie par la législation et la réglementation en vigueur à la date de l'exécution de ses prestations, ce qui exclut la prise en charge des dommages résultant d'une méconnaissance par l'architecte des règles d'urbanisme ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a écarté la

garantie de la MAF en retenant que M. [I] n'avait pas exercé la profession d'architecte dans des conditions normales, puisqu'il avait débuté le chantier sans avoir obtenu le permis de construire, et qu'en travaillant dans de telles conditions, il avait exercé son activité dans le cadre, non pas d'une exclusion de garantie, mais d'un risque non couvert par l'assureur, le contrat garantissant M. [I] uniquement « contre les conséquences pécuniaires des responsabilités spécifiques de sa profession d'architecte, qu'il encourt dans l'exercice de celle-ci, telle qu'elle est définie par la législation et la réglementation en vigueur à la date de l'exécution de ses prestations ; qu'en écartant la qualification d'exclusion indirecte de garantie s'agissant de cette clause, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances. »

## Motivation

### Réponse de la Cour

Vu l'article L. 113-1 du code des assurances :

14. Il résulte de ce texte que la clause, qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de la réalisation du risque, constitue une clause d'exclusion de garantie.

15. Pour rejeter les demandes formées contre la MAF, l'arrêt relève que le contrat d'assurance contient une clause selon laquelle il a pour objet de garantir l'adhérent contre les conséquences pécuniaires des responsabilités spécifiques de sa profession d'architecte, qu'il encourt dans l'exercice de celle-ci, telle qu'elle est définie par la législation et la réglementation en vigueur à la date de l'exécution de ses prestations.

16. Il retient qu'en commençant les travaux avant l'obtention d'un permis de construire, M. [I] s'est rendu complice d'une infraction pénale, en contravention avec l'article 12 du décret n° 80-217 du 20 mars 1980 devenu le code de déontologie des architectes, de sorte qu'il a exercé son activité dans le cadre, non pas d'une exclusion de garantie, mais d'un risque non couvert par l'assureur.

17. En statuant ainsi, alors que l'exécution des travaux en violation des règles d'urbanisme imposant l'obtention d'une autorisation de construire constituait une circonstance particulière de la réalisation du risque, de sorte que l'assureur invoquait une exclusion de garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes d'indemnisation de M. [P] au titre du passage en croix du refend et des crêtes de murs, du trouble de jouissance, du surplus de loyers payés et du préjudice moral et en ce qu'il dit que la garantie de la Mutuelle des architectes français n'est pas acquise et rejette les demandes présentées contre elle, l'arrêt rendu le 10 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. [I] et la Mutuelle des architectes français aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [I] et la Mutuelle des architectes français à payer à M. [P] la somme de 3 000 euros et rejette les autres 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 vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour M. [P]

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [P] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement en ce qu'il avait condamné in solidum la MAF avec M. [I], et la société Daci-Bât au titre des malfaçons affectant les acrotères à régler à M. [P] la somme de 43 167,74 € TTC réévaluée en fonction de la variation de l'indice BT01 entre juin 2014 et le mois du jugement, rejetant ainsi la demande de condamnation formée à l'encontre de M. [I], de son assureur la MAF et de la société Daci-Bât au titre des malfaçons affectant les acrotères ;

ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; que la cour d'appel, dans le dispositif de son arrêt, a «infirmé le jugement en ce qu'il avait condamné in solidum la MAF avec M. [I], et la société Daci-Bât au titre des malfaçons affectant les acrotères à régler à M. [P] la somme de 43 167,74 € TTC réévaluée en fonction de la variation de l'indice BT01 entre juin 2014 et le mois du jugement» (arrêt, p. 16 § 5) ; qu'elle a ainsi rejeté la demande de M. [P] tendant à la condamnation de M. [I], de son assureur la MAF et de la société Daci-Bât au titre des malfaçons affectant les acrotères ; qu'elle a pourtant jugé, dans ses motifs, qu'il convenait de confirmer le jugement, s'agissant de ces malfaçons, concernant les condamnations prononcées contre M. [I] et la société Daci-Bât (arrêt, p. 11) ; qu'en se prononçant comme elle l'a fait, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre ses motifs et son dispositif, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

## DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [P] fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'AVOIR rejeté sa demande d'indemnisation présentée au titre de la démolition de l'angle Sud-Est et d'AVOIR rejeté sa demande au titre d'un préjudice moral ;

1) ALORS QU'il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que la démolition de l'angle Sud-Est du bâtiment appartenant à M. [P], à laquelle M. [I], architecte, avait fait procéder, avait été rendue nécessaire pour des raisons de sécurité et ne pouvait être imputée à faute à l'architecte (arrêt, p. 12 § 3) ; qu'elle a jugé en ce sens après avoir énoncé que «lors de la deuxième réunion de chantier, tenue le 17 novembre 2010, dont le compte-rendu a été établi le 19 novembre suivant, M. [I] a confirmé cette démolition «pour des raisons de sécurité» (arrêt, p. 11 § 12) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que le compte rendu établi le 19 novembre 2010 n'évoque pas la démolition de l'angle Sud-Est « pour des raisons de sécurité», la cour d'appel a dénaturé le sens clair et précis de cet écrit et méconnu le principe selon lequel il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ;

2) ALORS QU'il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que la démolition de l'angle Sud-Est n'était pas imputable à faute à M. [I] et avait été justifiée par des raisons de sécurité, en relevant que l'expert judiciaire avait admis que la démolition était en lien avec la sécurité du site (arrêt, p. 11 § 16) ; qu'elle a observé que «dans son dire très détaillé à l'expert, M. [P] n'a d'ailleurs pas contesté la dangerosité créée par l'angle Sud-Est» (arrêt, p. 12 § 1) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que, dans le dire du 10 juin 2014 auquel la cour d'appel a fait référence, M. [P] affirmait que «l'ouverture complète de l'angle Sud-Est en fonction des dimensions de la future tour en bois» ne se justifiait que «par rapport au projet final», qu'il était «faux qu'il fallut enlever l'angle pour stabiliser le château»,

ajoutant que l'entreprise Daci-Bât était intervenue «bien en amont du chantier litigieux, dans un autre cadre, pour prendre les mesures d'urgence», ce dont il résultait explicitement une contestation de la nécessité de la démolition de l'angle Sud-Est pour des raisons de sécurité, la cour d'appel a dénaturé le sens clair et précis du dire du 10 juin 2014 et méconnu le principe selon lequel il est interdit au juge de dénaturer les documents de la cause ;

3) ALORS QUE l'architecte qui, chargé d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète, expose le maître de l'ouvrage à financer des travaux inutiles, commet une faute de nature à engager sa responsabilité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que la démolition de l'angle Sud-Est du bâtiment appartenant à M. [P], à laquelle M. [I], architecte, avait fait procéder, avait été rendue nécessaire pour des raisons de sécurité et ne pouvait être imputée à faute à l'architecte (arrêt, p. 12 § 3) ; qu'elle a notamment considéré que la démolition avait été décidée le 30 septembre 2010 et ne pouvait «être en lien direct avec un projet architectural qui, à l'époque, n'existait tout au plus qu'à l'état d'esquisses, l'avant-projet définitif n'ayant été établi qu'en décembre 2010» (arrêt, p. 12 § 2) ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (concl., p. 11 et 12, en part. p. 12 § 11), si au 2 février 2011, avant même que l'angle Sud-Est ne soit démoli et ses fondations renforcées, seule l'installation d'une tour en bois était présentée comme justifiant ces travaux, dans le cadre de la demande de permis de construire déposée le 5 janvier précédent, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code.

### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [P] fait grief à l'arrêt attaqué, partiellement infirmatif sur ce point, d'AVOIR rejeté sa demande d'indemnisation présentée au titre du passage en croix du refend et des têtes de murs, du trouble de jouissance et du surplus de loyers payés, consécutifs au retard du chantier, et d'AVOIR rejeté sa demande au titre d'un préjudice moral ;

1) ALORS QU'un architecte à qui est confiée une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu d'assurer notamment le suivi du chantier et de surveiller le respect, par les entreprises intervenantes, des instructions et des délais qui leur ont été indiqués ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré qu'aucun retard ne pouvait être imputé à faute à M. [I] dès lors que ce dernier n'avait pris aucun engagement en termes de délai et qu'aucun planning n'avait été mis en place avec les entreprises (arrêt, p. 12 in fine) ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (concl., p. 14 et 15), si le retard puis l'arrêt du chantier résultaient notamment de l'engagement hasardeux par l'architecte de travaux avant l'obtention du permis de construire, d'un défaut de suivi du chantier qui avait notamment conduit aux



désordres affectant les acrotères qu'il fallait refaire, et d'un manque de précision des travaux projetés, ce qui avait causé des blocages au printemps 2011 après le rejet de la première demande de permis de construire déposée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code ;

2) ALORS QUE le juge ne peut soulever un moyen d'office sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations sur ce moyen ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré qu'aucun retard ne pouvait être imputé à faute à M. [I], dès lors qu'il ne s'était pas vu confier la mission d'ordonnancement, pilotage et coordination de chantier, dite OPC (arrêt, p. 12 § 13) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis qu'aucune des parties n'avait soutenu un tel moyen, la cour d'appel, qui a soulevé ce moyen d'office sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce point, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE l'architecte tenu d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu de conseiller le maître de l'ouvrage sur la pertinence de l'enveloppe budgétaire consacrée aux travaux et, le cas échéant, de le mettre en garde sur l'impossibilité de parvenir à l'achèvement de la construction avec le budget envisagé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que l'architecte avait été mis en difficulté par le choix de M. [P] de ne consacrer qu'un budget de 400 000 € à l'opération de rénovation, dont M. [I] avait fini par constater qu'il était insuffisant pour y procéder (arrêt, p. 13 § 1) ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (concl., p. 18 in fine), si l'architecte avait manqué à son devoir d'informer le maître de l'ouvrage sur le réalisme de l'enveloppe budgétaire qu'il entendait consacrer au chantier, compte tenu du projet envisagé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code ;

4) ALORS, en outre QUE l'architecte tenu d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu de conseiller le maître de l'ouvrage sur la pertinence de l'enveloppe budgétaire consacrée aux travaux et, le cas échéant, de le mettre en garde sur l'impossibilité de parvenir à l'achèvement de la construction avec le budget envisagé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que l'architecte avait été mis en difficulté par le choix de M. [P] de ne consacrer qu'un budget de 400 000 € à l'opération de rénovation, dont M. [I] avait fini par constater qu'il était insuffisant pour y procéder, en relevant que le maître de l'ouvrage avait reçu une indemnité d'assurance de 555 467 € après l'incendie (arrêt, p. 13 § 1) ; qu'en se prononçant ainsi, par des motifs impropres à exclure la responsabilité de l'architecte, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code ;

5) ALORS QUE l'architecte tenu d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu de conseiller le maître de l'ouvrage sur la pertinence de l'enveloppe budgétaire

consacrée aux travaux et, le cas échéant, de le mettre en garde sur l'impossibilité de parvenir à l'achèvement de la construction avec le budget envisagé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que l'architecte avait été mis en difficulté par le choix de M. [P] de ne consacrer qu'un budget de 400 000 € à l'opération de rénovation, dont M. [I] avait fini par constater qu'il était insuffisant pour y procéder, en relevant que le maître de l'ouvrage avait reçu une indemnité d'assurance de 555 467 € après l'incendie (arrêt, p. 13 § 1) ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée (concl., p. 18 § 3 et 4) si M. [P] avait une obligation de consacrer la totalité de l'indemnité d'assurance à la reconstruction du bâtiment, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code ;

6) ALORS QUE l'architecte tenu d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète est tenu de conseiller le maître de l'ouvrage sur la pertinence de l'enveloppe budgétaire consacrée aux travaux et, le cas échéant, de le mettre en garde sur l'impossibilité de parvenir à l'achèvement de la construction avec le budget envisagé ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que l'architecte avait été mis en difficulté par le choix de M. [P] de ne consacrer qu'un budget de 400 000 € à l'opération de rénovation (arrêt, p. 13 § 1) ; qu'en se prononçant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée (concl., p. 18 § 3 et 4) si le budget que M. [P] avait fixé correspondait à une reconstruction simplifiée et non à l'identique, dès lors que la surface de plancher du bâtiment rénové était moitié moindre que celle du bâtiment d'origine, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du même code.

#### QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [P] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR débouté de sa demande au titre de la majoration du taux de TVA ;

ALORS QUE le préjudice doit être réparé sans qu'il en résulte pour la victime ni perte ni profit ; qu'il doit être évalué au jour où le juge statue ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé, par motifs propres comme adoptés (arrêt, p. 13 § 5 et jugement, p. 9 § 6 à 8), que M. [P] ne pouvait pas prétendre au taux de TVA applicable à compter du mois de janvier 2014, au motif que les travaux auraient pu être terminés avant cette date malgré le retard imputable à l'architecte et que l'évolution du taux de TVA ne tenait qu'à la date à laquelle M. [P] avait décidé de faire poursuivre les travaux ; qu'en se prononçant ainsi, tout en ayant retenu la responsabilité de M. [I] et de la société Daci-Bât envers M. [P], les obligeant notamment à lui verser les sommes correspondant à des travaux de réparation des désordres observés, ce qui impliquait de prendre en compte le taux de TVA applicable au jour où elle statuait, la cour d'appel a violé l'article 1147 ancien du code civil, devenu l'article 1231-1 du code civil.

## CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [P] fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'AVOIR dit que la garantie de la Mutuelle des Architectes Français (MAF) n'était pas acquise, et d'AVOIR en conséquence, rejeté les demandes présentées à son encontre ;

ALORS QUE constitue une exclusion indirecte de garantie la clause par laquelle le champ de la garantie est limité aux conséquences pécuniaires des responsabilités spécifiques de la profession d'architecte, encourues dans l'exercice de celle-ci, telle qu'elle est définie par la législation et la réglementation en vigueur à la date de l'exécution de ses prestations, ce qui exclut la prise en charge des dommages résultant d'une méconnaissance par l'architecte des règles d'urbanisme ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a écarté la garantie de la MAF en retenant que M. [I] n'avait pas exercé la profession d'architecte dans des conditions normales, puisqu'il avait débuté le chantier sans avoir obtenu le permis de construire, et qu'en travaillant dans de telles conditions, il avait exercé son activité dans le cadre, non pas d'une exclusion de garantie, mais d'un risque non couvert par l'assureur, le contrat garantissant M. [I] uniquement «contre les conséquences pécuniaires des responsabilités spécifiques de sa profession d'architecte, qu'il encourt dans l'exercice de celle-ci, telle qu'elle est définie par la législation et la réglementation en vigueur à la date de l'exécution de ses prestations» (arrêt, p. 13) ; qu'en écartant la qualification d'exclusion indirecte de garantie s'agissant de cette clause, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances.

## SIXIÈME MOYEN DE CASSATION

M. [P] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR condamné à payer à M. [I] la somme de 10 740 € ;

ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'en l'espèce, le contrat d'architecte conclu entre M. [P] et M. [I] stipulait une rémunération forfaitaire de 40.000 €, correspondant à 10% de l'enveloppe budgétaire prévisionnelle de 400 000 € prévue par ailleurs par les parties ; que ce contrat ne stipulait aucun mécanisme d'ajustement de la rémunération de l'architecte en cas de dépassement de cette enveloppe ; qu'en décidant néanmoins que M. [P] était redevable envers M. [I] d'une rémunération égale à 10 % du montant des travaux effectivement réalisés, soit 603 880,95 € TTC, au motif que la rémunération n'avait pas été définitivement fixée et ne correspondait «qu'à l'enveloppe prévisionnelle du début des travaux pouvant évoluer à la hausse comme à la baisse» (arrêt, p. 15 in fine), la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil.

