

24 avril 2018

Cour d'appel de Lyon

RG n° 16/05995

8ème chambre

**Texte de la décision**

**Entête**

R.G : 16/05995

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 22 juin 2016

RG : 13/03958

Association ASSOCIATION D AIDE AUX MAITRES D OUVRAGE INDIVIDUE LS - AAMOI

C/

S.A.S. AISH

S.A.S. ARIA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 24 AVRIL 2018

APPELANTE :

ASSOCIATION D'AIDE AUX MAÎTRES D'OUVRAGE INDIVIDUELS - AAMOI

représentée par ses dirigeants légaux

Chez Bleu Voyelle

[Adresse 2]

[Localité 6]

Représentée par la SELARL BERTHIAUD ET ASSOCIES, avocat au barreau de LYON (toque 711)

Assistée de Me Karl Fredrik SKOG, avocat au barreau de PARIS

INTIMEES :

S.A.S. AISH anciennement AMBITION ISERE SAVOIE

représentée par ses dirigeants légaux

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentée par la SCP BAUFUME ET SOURBE, avocat au barreau de LYON (toque 1547)

Assistée de Me Sébastien PLUNIAN, avocat au barreau de VALENCE

S.A.S. ARIA anciennement AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS

représentée par ses dirigeants légaux

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentée par la SCP BAUFUME ET SOURBE, avocat au barreau de LYON (toque 1547)

Assistée de Me Sébastien PLUNIAN, avocat au barreau de VALENCE

\*\*\*\*\*

Date de clôture de l'instruction : 02 Octobre 2017

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 20 Mars 2018

Date de mise à disposition : 24 Avril 2018

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Agnès CHAUVE, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Sophie PENEAUD, greffier

A l'audience, Agnès CHAUVE a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Agnès CHAUVE, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*

L'association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels - plus loin AAMOI - recense sur son site Internet les pratiques estimées abusives des constructeurs professionnels.

L'AAMOI considérait que les contrats proposés par la société AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS (ARIA) et la société AMBITION ISÈRE ET SAVOIE (AISH) violaient certaines obligations légales.

Cette étude faisait l'objet d'une publicité sur leur site Internet et un droit de réponse était accordé à ces sociétés.

Le 22 juillet 2007, le tribunal de grande instance de VALENCE ordonnait le retrait des propos de l'AAMOI à l'égard du directeur juridique du groupe des sociétés défenderesses précitées, monsieur [R].

Par acte introductif d'instance en date du 11 mars 2013, l'AAMOI a saisi le tribunal de grande instance de LYON afin d'obtenir réparation du préjudice subi en raison des pratiques illicites et des clauses abusives au sein des contrats précités soumis à son analyse.

Par jugement rendu le 22 juin 2016, le tribunal de grande instance de LYON a :

- rejeté les fins de non-recevoir soulevées,

- déclaré recevable la demande de l'AAMOI tendant au retrait du droit de réponse visé,

- déclaré irrecevable la demande de l'AAMOI tendant à condamner la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS à adresser la présente décision à la direction départementale de la protection et la population,

- déclaré illicite la signature prématurée du contrat de construction de maison individuelle tel qu'établi par la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE,

- déclaré illicites les pratiques suivantes de la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et de la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE qui consistent à :

- \* faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe TEBER AVENIR alors que la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE n'ont aucun droit sur ledit terrain,

- \* se faire remettre un dépôt de garantie libellé à leur ordre,

- \* exiger la rétractation de tous les cocontractants pour anéantir le contrat de construction est illicite,

- \* à ne pas notifier le contrat de façon claire et non ambiguë,

- rappelé à la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE l'exigence de normaliser leur contrat conformément aux dispositions de l'article L.231-2 g) du code de la construction et de l'habitation qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, et dont une copie est annexée au contrat,

- rappelé à la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE l'exigence d'une rédaction de leur contrat conformément aux dispositions de l'article L.231-4 du code de la construction et de l'habitation en faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier,

- déclaré illicites et non-écrites les clauses suivantes :

\* l'article 10 en ce qu'il ne permet pas d'informer le consommateur du coût total de l'extension du réseau,

\* l'article 12 en ce qu'il remet en question le principe forfaitaire du prix convenu,

\* l'article 14 dans sa rédaction antérieure afférent aux prolongations de délai pour des causes réputées non écrites, pour des cas de force majeure qui n'en sont pas et pour des intempéries non définies,

\* l'article 15 en ce qu'il impose au consommateur de fournir une étude de sol et fait de la fourniture de cette étude de sol une condition d'ouverture de chantier,

\* 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,

\* 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,

\* l'article 18 en ce qu'il prévoit que la prise de possession de l'immeuble n'autorise pas de recours du consommateur et vaut automatiquement réception sans réserve,

\* l'article 19 dans sa rédaction antérieure en ce qu'il prévoit que les primes de toutes natures seraient acquises au constructeur,

\* l'article 21 en ce qu'il donne un droit de regard sur l'utilisation des fonds du maître de l'ouvrage, 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,

\* l'article 22 dans sa rédaction antérieure, en ce qu'il prévoit le débloqué progressif des fonds de la retenue de garantie avant la complète levée des réserves, en ce qu'il prévoit la remise d'un effet de commerce le jour de la réception, dans sa rédaction antérieure en ce qu'il prévoit des conditions de libération du solde contraire à la législation, et donne au constructeur le pouvoir discrétionnaire de contester les réserves émises par le consommateur et leur transmission au garant de livraison,

\* l'article 23 dans sa rédaction antérieure 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 et en ce qu'il ne prévoit pas les sanctions symétriques en cas d'appel de fonds anticipé,

\* l'article 28 dans sa rédaction antérieure en ce qu'il ne prévoyait pas de sanction symétrique à celles du consommateur,

\* 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,

- ordonné la suppression des clauses précitées en tant que de besoin, soit la suppression des clauses listées au sein des articles 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 31 du contrat de construction des SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE,

- dit que la notice descriptive de la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE est non conforme quant à sa clause « IMPLANTATION » en ce qu'elle prévoit des travaux obligatoires à la charge du maître de l'ouvrage sans que ces travaux ne soient ni décrits, ni chiffrés,

- dit que la clause 1.2.3 de la notice dans sa rédaction antérieure viole le caractère forfaitaire du prix du contrat,

- débouté la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE de leurs plus amples demandes,

- condamné in solidum la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE aux dépens, dont distraction au profit de Maître Sylvie BERTHIAUD, avocat au barreau de LYON,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- débouté l'AAMOI de sa demande indemnitaire, et du surplus de ses demandes,

- condamné in solidum la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE à payer à l'AAMOI la somme de 4.000 € sur le fondement de l'artic1e 700 du code de procédure civile,

- débouté la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS AMBITION ISÈRE SAVOIE de leurs plus amples demandes,

- condamné in solidum la SAS AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS et la SAS. AMBITION ISÈRE SAVOIE aux dépens, dont distraction au profit de Maître Sylvie BERTHIAUD.

Par déclaration en date du 29 juillet 2016, l'AAMOI a interjeté appel de ce jugement dont elle sollicite l'infirmité en ce qu'il a rejeté les demandes tendant à voir déclarer illicites et non écrites :

les pratiques tendant à solliciter un chèque au profit de l'assurance dommage-ouvrages avant l'expiration du délai de rétractation, en violation de l'article L.275-1 du code de la construction et de l'habitation, et à intégrer dans les pièces contractuelles la notice d'information issue de l'arrêté du 28 novembre 1991 alors que celle-ci doit être distincte de la notice descriptive et du contrat,

la clause 3 dans toutes ses versions en ce qu'elle ne prévoit pas l'information distincte du maître de l'ouvrage par le constructeur et préalablement à la signature du contrat, en complément de la seule reproduction du texte légal dans les conditions générales,

la clause 6 dans toutes ses versions en ce qu'elle fixe la date d'ouverture du chantier au début effectif des travaux,

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 »,

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,

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,

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,

la clause 14 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,

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,

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,

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,

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,

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,

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,

la clause 33 du contrat dans sa version 2016 en ce qu'elle organise une hiérarchie dans les documents contractuels,

la clause 29 du contrat dans sa version 2016 en ce qu'elle maintient la validité d'une clause pénale fondée sur le prix convenu en cas de nullité du contrat,

la notice descriptive en ce qu'elle se contente de renvoyer à des études et des normes qui ne sont pas communiquées au consommateur avant la conclusion du contrat.

Elle demande en outre la condamnation in solidum des intimées à informer les clients concernés par tout moyen approprié de la décision à intervenir, à lui payer la somme de 200.000 € par application des dispositions de l'article L.621-11 du code de la consommation, outre celle de 10.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens avec distraction au profit de son conseil.

Elle demande également la publication du dispositif de l'arrêt à intervenir dans deux journaux LES DÉPÊCHES/ LE PROGRÈS DE LYON et le DAUPHINÉ LIBÉRÉ à hauteur de 7.500 € par insertion et sur le site Internet des intimées pour une durée de quatre mois, en application de l'article L.621-11 du code de la consommation.

Elle fait valoir que le premier juge a omis de statuer sur les articles 11 et 26 du contrat, qu'il n'a pas fait droit à certaines de ses demandes qui sont pourtant essentielles pour la protection des maîtres de l'ouvrage et l'information aux consommateurs. Elle considère que les intimées n'ont pas saisi la portée du jugement sur certaines clauses comme le montre le droit de réponse qu'elles ont exigé le 27 juillet 2016 suite à la diffusion sur son site du dispositif du jugement critiqué.

Elle soutient que le contrat actuellement utilisé par les intimées ne respecte toujours pas les prescriptions du jugement et qu'elles ne donnent aucun élément permettant de déterminer à quelle date elles auraient mis en place un nouveau contrat.

S'agissant des fins de non-recevoir qui lui sont opposées, elle relève qu'il s'agit des mêmes que celles présentées en première instance et qui ont été rejetées par le premier juge. Elle soutient qu'il n'existe aucune disposition qui limiterait l'activité d'une association au département qui lui délivre l'agrément sauf pour l'action de groupe et la représentation conjointe, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Elle invoque ses statuts qui ne comportent aucune limitation de son action aux frontières du département et ajoute que plusieurs de ses adhérents sont également clients des intimées, ce qui lui donne intérêt à agir.

Elle ajoute que l'article L.621-2 du code de la consommation qui sous-tend son action, vise tout contrat en cours d'exécution, ce qui est le cas des contrats de construction proposés par les intimées qui sont encore en circulation.

En réplique et aux termes de leurs conclusions n°2, les SAS ARIA et AISH concluent à l'annulation ou à la réformation du jugement litigieux pour défaut d'intérêt à agir et défaut de qualité à agir de l'appelante.

A titre subsidiaire, elles soulèvent l'irrecevabilité ou le caractère sans objet de la demande en suppression des clauses litigieuses du fait de la modification du contrat effectuée par elles, et le caractère non fondé de la demande de dommages et intérêts et de publicité du fait de cette modification.

A titre infiniment subsidiaire, elles sollicitent la réformation du jugement en ce qu'il a considéré comme illicites :

## Exposé du litige

le fait de procéder à une signature prématurée du CCMI,

le fait de conclure des promesses d'achat avec des sociétés appartenant au groupe AVENIR,

le fait de verser un dépôt de garantie à l'ordre du constructeur et d'imposer l'établissement bancaire de consignation,

le fait de refuser la rétractation d'un seul cocontractant, en cas de pluralité de cocontractants quand la notification du contrat a été faite à un seul,

le fait que la notification du contrat ne serait pas réalisée de manière claire et non équivoque

comme des clauses abusives les articles 6, 10, 12(ancienne version), 14 (ancienne version), 17, 23 et la clause « IMPLANTATION » de la notice descriptive, et dire qu'il n'y avait pas lieu à statuer sur les clauses dont la nouvelle version a été déclarée conforme.

## Moyens

Elles s'opposent aux demandes indemnitaires en l'absence d'atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs comme aux demandes de publicité et sollicitent la condamnation de l'appelante à leur payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Elles considèrent que l'appelante n'a ni qualité ni intérêt à agir dès lors qu'elle n'a obtenu qu'un agrément départemental de protection des consommateurs et non un agrément national, et qu'elle n'est donc pas fondée à agir contre des sociétés qui n'exercent pas leur activité dans son département d'agrément. Elles rappellent que l'action exercée est une action en suppression de clauses ou d'agissements illicites et qu'elle est limitée à ce que la loi prévoit.

Elles précisent produire aux débats en pièce 17 le dernier modèle de contrats modifiés qui a modifié les articles 10, 11, 16, 17, 22, 26 et que les autres clauses sont parfaitement légales, ce qui rend sans objet les demandes de dommages et intérêts. Elles se prévalent d'un contrôle effectué par la DGCCRF en août 2012, qui avait validé les modèles de CCMI proposées par elles.

Elles contestent l'appréciation faite par les juges de première instance sur le caractère illicite de certaines pratiques comme celles portées sur certaines clauses : coût de la construction, délais, travaux de viabilité, description du terrain et clauses connexes, demande de permis de construire, consignation auprès d'une banque désignée par le constructeur.

Elles considèrent comme irrecevables les demandes tendant à ce que ne figurent plus certaines mentions qu'elles ont spontanément enlevées et reprochent au premier juge d'avoir statué sur certaines d'entre elles.

Il est expressément renvoyé aux dernières conclusions déposées par les parties pour l'exposé exhaustif de leurs moyens et prétentions.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DÉCISION

1/ Sur la demande tendant à voir écarter les conclusions n°3 et 4 et les pièces 19 et 20 des intimées

Il ressort des dispositions des article 15 et 16 du code de procédure civile, que les parties doivent se faire mutuellement connaître en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent, et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chaque partie soit à même d'organiser sa défense, et que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, de sorte qu'il ne peut retenir dans sa décision que les moyens, explications et documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

En l'espèce, l'ordonnance de clôture est intervenue le lundi 02 octobre 2017 après un avis de fixation à plaider du 04 avril 2017,

Les conclusions n°3 des sociétés ARIA et AISH et leurs pièces 19 et 20 ont été notifiées le vendredi 29 septembre 2017, soit à une date ne permettant pas à l'appelante d'en prendre connaissance et d'y répondre, en raison de l'imminence de la clôture. Les conclusions n°4 ont elles été déposées le 19 octobre 2017 donc postérieurement à l'ordonnance de clôture. Les conclusions n°3 développent pour partie des moyens nouveaux.

La violation du principe du contradictoire apparaît donc caractérisée, de sorte qu'il convient de déclarer irrecevables les conclusions n°3 et 4 ainsi que les pièces 19 et 20 des sociétés ARIA et AISH.

## 2/ Sur la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir et du défaut d'intérêt à agir

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. Les conditions de retrait de cet agrément sont également fixées par décret.

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.

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 ».

Son objet n'est pas limité au territoire du département dans lequel elle a reçu son agrément.

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.

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.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a écarté ces fins de non-recevoir.

## 3/ Sur la fin de non-recevoir tirée de la modification des clauses figurant aux contrats de construction de maison individuelle

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.

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.

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

4/ Sur la pratique tendant à solliciter un chèque au profit de l'assurance dommage-ouvrages avant l'expiration du délai de rétractation, en violation de l'article L.272-1 du code de la construction et de l'habitation

L'article L.271-2 du code de la construction et de l'habitation dispose : « Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1 nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. »

L'article L.231-4 du même code prohibe tout versement, dépôt, souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

L'appelante soutient que le fait de solliciter lors de la signature du contrat de construction de maison individuelle, un chèque au profit de la société AVIVA destiné au règlement de l'assurance dommages-ouvrage est contraire à cette disposition.

Les intimées considèrent qu'il n'y aurait pas d'acceptation d'effet de commerce dans la mesure où le chèque ne leur est pas destiné et que l'acceptation ne serait réelle qu'à l'encaissement. Elles font valoir que le maître d'ouvrage est tenu de souscrire une telle police et qu'elles négocient au meilleur prix cette police, ce qui bénéficie au souscripteur.

En matière de chèque, le transfert de la provision est réalisé par l'émission du chèque, laquelle est faite à la demande des intimées et au titre d'un mandat accordé par l'assureur. Le fait qu'il doive être remis concomitamment à la signature du contrat est contraire aux dispositions de l'article L.271-2 ci-dessus rappelé qui prohibent toute remise de fonds avant

l'expiration du délai de rétractation.

Cette pratique doit donc être déclarée illicite et le jugement réformé sur ce point.

En conséquence, il sera également fait droit à la demande de condamnation des sociétés ARIA et AISH à retourner à leurs clients concernés les chèques qu'elles détiennent et qui sont libellés à l'ordre de l'assurance dommages-ouvrage.

Par contre, la cour n'estime pas devoir assortir cette condamnation d'une astreinte.

5/ Sur la pratique tendant à intégrer dans les pièces contractuelles la notice d'information issue de l'arrêté du 28 novembre 1991 alors que celle-ci doit être distincte de la notice descriptive et du contrat

L'article L.231-9 du code précité, prévoit qu'une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté ministériel est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

Les appelantes soutiennent que cette notice doit être bien séparée des pièces contractuelles et doit apparaître séparément. Elles n'invoquent pas de dispositions légales mais se prévalent des travaux préparatoires de la loi et plus particulièrement des échanges entre le rapporteur au Sénat et le ministre.

Il convient de relever qu'aucune disposition légale n'empêche de joindre cette notice d'information à la notice descriptive. Les intimées justifient que leur notice d'information est conforme aux modèles agréés par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Dès lors, cette pratique n'apparaît pas illicite et le jugement sera confirmé sur ce point.

6/ Sur les clauses 3 dans toutes les versions

Les appelantes reprochent au premier juge de n'avoir pas considéré comme abusives ces clauses dans la mesure où

elles se contentent de prévoir que le maître d'ouvrage doit prendre connaissance de la clause de révision des prix, sans attester que le maître de l'ouvrage a reçu une explication spéciale et distincte du constructeur, et ce en violation des dispositions de l'article L.231-11 du code de la construction et de l'habitation ainsi libellées :

« Au cas où le contrat défini à l'article L.231-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment, publié par l'autorité administrative, et, au choix des parties, selon l'une des deux modalités ci-après :

a) Révision du prix d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L.231-12, le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date ;

b) Révision sur chaque paiement dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de l'indice défini ci-dessus entre la date de signature du contrat et la date de livraison prévue au contrat, aucune révision ne pouvant être effectuée au-delà d'une période de neuf mois suivant la date définie à l'article L.231-12 lorsque la livraison prévue doit avoir lieu postérieurement à l'expiration de cette période.

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

La modalité choisie d'un commun accord par les parties doit figurer dans le contrat.

A défaut des mentions prévues aux deux alinéas précédents, le prix figurant au contrat n'est pas révisable.

L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'Etat. Cette limite, destinée à tenir compte des frais fixes, des approvisionnements constitués et des améliorations de productivité, doit être comprise entre 60 % et 80 % de la variation de l'indice.

L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou avant celle prévue à l'article L.231-12 selon le choix exprimé par les parties. »

Les intimées soutiennent quant à elles que les clauses de leurs contrats sont conformes à ces dispositions puisque les modalités de révision des prix figurent dans le contrat, le maître d'ouvrage est amené à reproduire de sa main une clause par laquelle il reconnaît avoir été informé, les modalités lui sont remises avant la signature du contrat et que l'indice BT01 qui est l'indice obligatoire dont l'évolution n'est pas à la discrétion des parties, y est bien mentionné.

C'est à juste titre que le premier juge n'a pas retenu le caractère abusif de cet article, après avoir relevé que :

le consommateur devait reproduire dans l'article 3 de sa main et signer la mention précise « je reconnais avoir pris connaissance des modalités du prix définies à l'article 20 des conditions générales », cet article visant deux options définies à l'article 20,

l'article 20 du contrat visé respectait à la lettre les dispositions de l'article L.231-11 du code précité en ce que les modalités de révision sont reproduites au sein des conditions générales du contrat remis aux particuliers profanes avant sa

signature, et précisait les deux options.

7/ 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.

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 ».

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.

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 », 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 ».

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.

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. 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. Elles considèrent que se référer à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ne présenterait pas plus de sécurité.

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. 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. 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.

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.

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.

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.

8/ 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 (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. »

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.

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.

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. »

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.

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. 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. 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.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a déclaré abusive cette clause et complété en déclarant également abusive la version de 2014.

9/ 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. 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.

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. La condamnation omise dans le dispositif du jugement doit être prononcée par la cour.

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.

10/ 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.

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.

C'est donc à bon droit que le premier juge l'a déclarée abusive dans sa rédaction ancienne.

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 ».

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.

Dès lors, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a retenu le caractère abusif de cette clause.

11/ 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.

La nouvelle rédaction est la suivante « 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 ».

L'appelante reproche ce renvoi aux dispositions légales ou réglementaires au motif que celles-ci sont difficilement compréhensibles pour le profane. Elle en déduit que la clause est contraire aux dispositions de l'article R.212-1 du code de la consommation qui présument abusives les clauses ayant pour objet ou pour effet de constater l'adhésion 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.

Elle considère qu'il appartient aux intimées d'expliquer les articles L.231-1 et R.231-1 cités dans la clause.

Les intimées font valoir que le renvoi aux dispositions légales et réglementaires est suffisant puisqu'il permet au consommateur d'identifier la réglementation applicable. Elles relèvent que ce renvoi permet d'éviter toute erreur d'interprétation de ces textes, les appelantes expliquant que même des « magistrats spécialistes incontestables du droit après de nombreuses années d'études et de pratique, font parfois des erreurs d'interprétation de ce texte » et qu'il ne peut sérieusement lui être reproché d'insérer une interprétation de la loi qui pourra ultérieurement être contredite par la jurisprudence.

Il ne peut sérieusement être reprochée aux intimées de ne pas faire comporter dans leurs dispositions contractuelles plus que ce que la loi ou les règlements prévoient et notamment pas une interprétation des textes laquelle est susceptible d'évolution dans le temps et en jurisprudence. Le renvoi aux dispositions légales et réglementaires apparaît dès lors 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.

Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

12/ Sur 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. Les intimées ne le contestent plus.

Elles justifient par la production de leur dernier modèle de contrat type (28 septembre 2016) que cette clause ne figure plus dans leurs contrats.

La cour n'étant saisie que par le dispositif des conclusions de l'appelante qui tendent à la confirmation, il n'y a pas lieu de statuer sur l'ensemble de la clause 15 dans tous les contrats antérieurs à la version du 28 septembre 2016 y compris dans la version produite en pièce 17.

13/ 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.

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.

La dernière version du contrat est ainsi rédigé « d'interdire l'accès au chantier à toute personne étrangère à son personnel ou à celui des réalisateurs désignés par lui ».

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.

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. Le jugement sera infirmé sur ce point.

14/ 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.

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.

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.

Il ya 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.

La demande tendant à transmettre simultanément un relevé du compte séquestre ouvert à leur nom n'est pas reprise dans le dispositif des conclusions. La cour n'en est donc pas saisie.

15/ 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.

16/ 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 2ème 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 ».

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. La simple référence ici à l'article en cause apparaît insuffisante à assurer la bonne information du maître de l'ouvrage sur ce point.

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.

17/ Sur la clause 23 dans sa version 2012 et les 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.

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.

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 ».

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. Il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré abusive cette nouvelle rédaction.

L'appelante demande en outre que les intimées en informe leurs clients concernés par tout moyen approprié pour les contrats en cours. 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. Il sera donc fait droit à ce chef de demande.

18/ 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. Les intimées ne le contestent pas. Il convient de faire figurer cette condamnation dans le dispositif de l'arrêt.

19/ 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.

Les intimées font valoir que la reproduction de toutes les dispositions légales est contre-productive en matière d'information du consommateur.

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.

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.

20/ 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 ».

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. 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.

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.

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.

Le jugement sera donc infirmé de ce chef.

21/ 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.

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.

22/ 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. Les intimées ne le contestent pas. Il convient de faire figurer cette condamnation dans le dispositif de l'arrêt.

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.

23/ 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.

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.

L'appelante ne justifie pas de la version qu'elle critique. Il y a donc lieu de s'en tenir au jugement pour la clause 1.2.3.

S'agissant du renvoi aux règles de l'art et à la zone sismique en vigueur, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que ces références étaient suffisamment claires et précises, sans qu'il y ait lieu à annexer les normes contenues dans le DTU.

24/ Sur la clause 29 du contrat dans sa version 2016 en ce qu'elle maintient la validité d'une 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.

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.

Elle sera donc déclarée abusive.

#### 25/ Sur les dommages et intérêts

L'appelante réclame à ce titre la somme de 200.000 € au titre de la stipulation de clauses abusives, une telle stipulation portant atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs.

Les intimées admettent que l'appelante peut solliciter l'indemnisation du préjudice porté à l'intérêt collectif des consommateurs mais soutiennent que la demande qui est passée de 600.000 € en première instance à la somme de 200.000 € en cause d'appel est disproportionnée.

En l'espèce, force est de constater que la demande de l'association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels était largement fondée au regard du nombre de clauses qui ont été sanctionnées par la procédure judiciaire mise en oeuvre. Elle justifie par ailleurs avoir traité de nombreux dossiers provenant des sociétés intimées.

Enfin, la cour constate que les différentes versions du contrat ont toutes été sanctionnées et que l'attitude des intimées perdure dans le temps.

Dès lors, au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu d'infirmier le jugement en ce qu'il a rejeté ce chef de demande et d'évaluer à la somme de 120.000 € le montant des dommages et intérêts alloués par la cour en réparation du préjudice porté à l'intérêt collectif des consommateurs.

#### 26/ Sur la publication

L'appelante est également bien fondée à réclamer la condamnation des intimées à faire publier le dispositif de l'arrêt à intervenir dans deux journaux LES DÉPÊCHES/ LE PROGRÈS DE LYON et le DAUPHINÉ LIBÉRÉ à hauteur de 7.500 € par insertion et sur le site Internet des intimées pour une durée de quatre mois, en application de l'article L.621-11 du code de la consommation.

#### 27/ Sur la demande d'astreinte

Les précédentes condamnations et notamment la publication ordonnée comme l'information directe aux clients concernés apparaissent suffisantes pour s'assurer de l'exécution du présent arrêt.

La cour n'estime pas devoir faire droit à la demande d'astreinte.

#### 28/ Sur les autres demandes

Les dépens seront supportées par les intimées qui seront également condamnées à payer à l'intimée la somme de 6.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevables les conclusions n°3 et 4 et les pièces 19 et 20 des sociétés ARIA et AISH,

Confirme le jugement critiqué sauf en ce qu'il a rejeté la demande tendant à voir déclarer illicite la pratique tendant à solliciter un chèque au profit de l'assurance dommages-ouvrage avant l'expiration du délai de rétractation, à voir déclarer abusive la clause 22 dans sa version 2014, la clause 26 en ce qu'elle ne fait pas mention de la garantie décennale, et la clause 27,

Constata que le jugement a omis de statuer dans son dispositif sur les clauses 6, 11, 12, 26, 27 et 33 des contrats,

Statuant à nouveau de ces chefs :

Déclare illicite la pratique tendant à solliciter un chèque au profit de l'assurance dommages-ouvrage avant l'expiration du délai de rétractation,

Condamne en conséquence les sociétés ARIA et AISH à retourner à leurs clients concernés les chèques qu'elles détiennent et qui sont libellés à l'ordre de l'assurance dommages-ouvrage,

Déclare abusives et non écrites :

la clause 6 dans toutes les versions des contrats en ce qu'elle fixe la date d'ouverture du chantier au début effectif des travaux,

la clause 10 dans sa version de 2014 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 »,

la clause 11 faisant obligation au maître d'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 selon laquelle le maître d'ouvrage reconnaît avoir été informé des contraintes du terrain, sans préciser ces contraintes,

la clause 12 dans sa version en vigueur depuis 2014,

la clause 16 dans sa version du 28 septembre 2016,

la clause 17 dans sa version 2014 et 2016 en ce qu'elle renvoie à l'article 4 et organise la consignation dans un établissement financier imposé par le constructeur,

la clause 22 dans sa version 2014 en ce qu'elle fait seulement référence à des dispositions légales non reproduites et ne prévoit pas clairement la consignation sur un compte ouvert au nom du maître d'ouvrage,

la clause 26 dans sa version de 2012,

la clause 26 en ce qu'elle fait référence seulement aux textes législatifs qui ne sont pas reproduits et dont le consommateur n'a pas connaissance avant la signature du contrat,

la clause 27 des contrats,

la clause 33 du contrat dans sa version antérieure à 2014,

la clause 29 dans sa version de 2016 en ce qu'elle maintient la validité d'une clause pénale en cas de nullité du contrat,

Condamne in solidum les société AISH et ARIA conformément aux dispositions de l'article L.621-2 code de la consommation à informer leurs clients concernés des clauses qui ont été déclarées abusives par tous moyens appropriés,

Condamne in solidum les société AISH et ARIA à payer à l'ASSOCIATION D'AIDE AUX MAÎTRES D'OUVRAGE INDIVIDUELS la somme de 120.000 € à titre de dommages et intérêts,

Condamne in solidum les sociétés AISH et ARIA à faire publier le dispositif de l'arrêt à intervenir dans deux journaux LES DÉPÊCHES/ LE PROGRÈS DE LYON et le DAUPHINÉ LIBÉRÉ à hauteur de 7.500 € par insertion et sur le site Internet des intimées pour une durée de quatre mois, en application de l'article L.621-11 du code de la consommation,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à prononcer d'une astreinte,

Condamne in solidum les société AISH et ARIA à payer à l'ASSOCIATION D'AIDE AUX MAÎTRES D'OUVRAGE INDIVIDUELS la somme de 6.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum les société AISH et ARIA aux dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Première chambre civile 15 juin 2022

**[VOIR LA DÉCISION](#)**

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Première chambre civile 15-06-2022](#)
- Cour d'appel de Lyon 08 24-04-2018