15 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-16.968

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C100479

Titres et sommaires

PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Clauses abusives - Définition - Clause créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties - Applications diverses - Clause illicite

En retenant que la clause d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur est illicite, une cour d'appel caractérise l'existence d'un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties créé par cette clause au détriment du consommateur, ce dont elle déduit à bon droit qu'elle est abusive au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 15 juin 2022

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 479 F-B

Pourvoi n° R 18-16.968

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, 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.

Exposé du litige

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.

Moyens

Examen des moyens

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

Motivation

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

Moyens

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. »

Motivation

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.

Moyens

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. »

Motivation

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.

Moyens

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 susivisées, 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. »

Motivation

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 l'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 du 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. Aprés 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 a 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.

Moyens

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. »

Motivation

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.

Dispositif

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 annexés

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 fin 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 édifie 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 e 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 qui 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 présumant 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 réfracter 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'infirmation 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'l 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 1'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 1cm 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 maitre 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 derechef 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.AS. 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'AÀMOI ; 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'AÀMOI 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 être 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 sépare 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'i1 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 déblocage 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 parle 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 danse ; 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 réprouve 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 fond 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 te 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 martre 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 parle 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'AÀMOI 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'infirmation 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'infirmation 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 ta 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, celle 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 jugea 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'l 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 équivalent 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'AAMOI, 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 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 1'AÀMOI 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 1cm 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 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° 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 susivisées, 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. 212-1.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de lyon 08
24 avril 2018 (n°16/05995)

Textes **appliqués**

Article L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 15-06-2022
- Cour d'appel de Lyon 08 24-04-2018