

Au nom du Peuple Français

C O U R D ' A P P E L D E G R E N O B L E

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE

ARRET DU LUNDI 17 MARS 1997

ROLE N° 3930/95

E N T R E : La S.A. I C. M. M. dont le
siège social est 1 L E. L S' D'
(3 U.)

APPELANTE d'un jugement rendu le 6 juillet 1995
Par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE
Suivant déclaration d'appel du 8 août 1995

Représentée par la S.C.P. GRIMAUD, avoués,
Assistée de Maître VEZZANI, avocat au barreau de NICE.

E I : L'U F C L'I 5 - U 3
dont le siège social est rue B. de B. M.
A G. (3)

INTIMEE ET APPELANTE INCIDENT

Représentée par la S.C.P. PERRET-POUGNAND, avoués,
Assistée de Maître BRASSEUR, avocat.

COMPOSITION DE LA COUR : Lors des débats et du délibéré

Monsieur DOUYSSSET, Président,
Madame OBREGO, Conseiller,
Madame RACHOU, Conseiller,

Assistés lors des débats de Madame OLLIEROU, Greffier.

GROSSES DELIVREES AUX AVOUES LE :

D E B A T S : A l'audience publique du 27 janvier 1997, les avoués et avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries.

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour.

Par jugement en date du 6 juillet 1995 auquel la Cour se réfère pour l'exposé des faits, de la procédure et des moyens des parties, le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE a :

- ordonné la suppression dans le délai de deux mois, sous astreinte de 1.000 F par jour de retard, dans le contrat type soumis par la S.A.R.L. I C M M des clauses suivantes jugées illicites ou abusives :

- l'article 3 paragraphe 2 alinéa 2 en ce qu'il fixe la réalisation de la condition suspensive d'obtention des prêts nécessaires au client par référence au seul montant de ces crédits sans indication des autres conditions particulières essentielles de ce contrat de financement,

- l'article 5 paragraphe 9 en ce qu'il permet au constructeur de suspendre le chantier en cas de retard de paiement des appels de fonds de plus de 20 jours sans indiquer ce que seraient les rapports contractuels au cas où le client critiquerait des travaux non conformes au descriptif contractuel,

- l'article 4 in fine en ce qu'il exclut les pénalités de retard pour des défauts de conformité avec le contrat qui n'auraient pas un caractère substantiel ou pour des malfaçons qui ne rendraient pas les ouvrages impropres à leur destination,

- ordonné la publication du présent jugement dans le Dauphiné Libéré et dans Les Petites Affiches de GRENOBLE à concurrence de 5.000 F par insertion, aux frais du constructeur,

- ordonné l'affichage du présent jugement aux portes de la S.A.R.L. I C pendant le délai de trois mois, aux frais du constructeur,

- condamné la S.A.R.L. I C à payer à l'a: U 3, 20.000 F d'indemnité et 5.000 F en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure civile,

débouté les parties du surplus de leurs conclusions,

condamné la S.A.R.L. I C aux dépens.

La société I C M M a interjeté appel de cette décision pour l'entendre réformer en toutes ses dispositions et voir condamner l'U F D C DE L'I. à lui payer 15.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'U 3 a par contre conclu à la confirmation du jugement quant aux trois clauses critiquées par l'appelante, demandant en outre :

que soient retenues comme abusives les clauses :

de l'article 3 § 1 sur la constitution de mandataire,

de l'article 5 § 1 sur la résiliation

de l'article 9 § 4 sur la livraison

- que les dommages-intérêts soient élevés à la somme de 70.000 F avec capitalisation des intérêts,

- qu'il lui soit alloué une indemnité complémentaire de 8.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile en cause d'appel.

La société M a contesté les extensions de clauses abusives sollicitées par l'intimée ainsi que sa demande de dommages-intérêts.

Il y a lieu d'examiner successivement les clauses estimées abusives par le Tribunal et par l'U. 3 et contestées par la société appelante.

1) ARTICLE 3 § 2

Cette clause relative au financement est ainsi rédigée : "la condition suspensive est réalisée au jour de l'accord des prêts équivalents au montant défini aux conditions particulières par un ou plusieurs organismes prêteurs".

Le jugement a considéré, comme le soutient l'U. 3, que ne retenir que le montant du prêt sans référence aux conditions particulières était abusif.

La société appelante indique que selon la jurisprudence de la Cour de Cassation, l'exigence de l'obtention d'un prêt est réalisée dès que l'emprunteur a l'assurance de disposer des fonds nécessaires, c'est à dire dès lors que celui-ci a reçu une offre correspondant à ses besoins.

Elle estime qu'admettre que l'emprunteur ait la possibilité de refuser que la condition suspensive ne se réalise en n'acceptant pas l'offre de prêt présentée par un organisme bancaire, mais en sollicitant que des conditions très particulières dépendant de lui seul soient également remplies, constituerait une obligation potestative nulle par application des dispositions de l'article 1174 du Code Civil.

Elle soutient que le contrat qu'elle propose comporte une protection de l'acquéreur puisque l'article 4 des conditions particulières intitulé "le financement" précise quant à la somme empruntée qu'elle est "composée de prêts principaux aidés d'une durée maximale de 25 ans et d'un taux maximum de 12 % et de prêts complémentaires non aidés d'une durée maximale de 20 ans et d'un taux maximum de 15 %".

Mais attendu que ces limitations ne sauraient être estimées suffisantes, le jugement déféré ayant à juste titre considéré que les conditions d'exécution du crédit devaient correspondre à la capacité financière de l'emprunteur.

Il n'appartient pas au constructeur de fixer lui-même des limites générales applicables à tous les contractants potentiels, chaque opération de prêt devant être individualisée en fonction de la situation de l'emprunteur.

L'obtention des prêts prévue à l'article L. 312-16 du Code de la Consommation (ancien article 17 de la loi de 1979) ne doit être considérée comme réalisée que lorsque l'offre proposée à l'emprunteur est conforme non seulement au montant du prêt sollicité mais également aux caractéristiques du financement de l'opération stipulées par l'emprunteur dans l'acte principal.

L'offre de prêt devant être faite en fonction des possibilités de l'emprunteur définies préalablement, il ne saurait y avoir de caractère protestatif à l'obligation d'une offre correspondant à ces possibilités.

La clause qui limite l'accord des parties au montant du prêt pour estimer que la condition suspensive est réalisée est abusive, l'accord des parties devant être obtenu non seulement sur le montant mais aussi sur la durée et sur le taux du prêt.

2) ARTICLE 5 § 9 :

Cet article est ainsi rédigé : "en cas de retard de paiement supérieur à 20 jours de l'appel de fonds et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception de la part du constructeur restée sans effet dans un délai de trois jours, le chantier sera stoppé. Pendant toute la durée d'arrêt du chantier pour non paiement les délais de livraison seront suspendus. Les travaux ne seront repris qu'après paiement total des sommes restant dues".

Le Tribunal a estimé que le client pouvait avoir à critiquer l'exécution de travaux comme non conforme au descriptif contractuel et que cette clause, qui correspondait à une vision simpliste de l'exception d'inexécution, était abusive comme inadaptée au déséquilibre économique des parties contractantes.

La société M soutient qu'en cas de non conformité il serait préférable que l'une des parties soit incitée à saisir le Tribunal, soit parce que le chantier est arrêté, soit parce que le constructeur n'est pas payé.

Elle estime que le consommateur de mauvaise foi serait extrêmement favorisé puisqu'il pourrait très facilement obtenir que les travaux soient menés à leur terme tout en refusant de les payer.

Enfin, elle indique que cette clause est conforme aux termes de l'article 231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, à ceux de l'article 1799-1 du Code Civil dans sa rédaction de la loi du 10 juin 1994 et à la jurisprudence de la Cour de Cassation.

L'U. réplique qu'un maître de l'ouvrage peut suspendre ses paiements pour motifs légitimes en vertu de l'exception d'inexécution et que le constructeur ne peut lui opposer une deuxième exception d'inexécution.

Elle souligne qu'au droit d'arrêter le chantier le constructeur s'arroge celui de retarder la livraison d'autant, ce qui n'est pas prévu par l'article L.231-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et estime que les nouvelles dispositions de l'article 1799-1 du Code Civil sont sans incidence en l'espèce.

Attendu qu'il y a lieu de prendre en considération l'argument de la société M. quant à la nécessité de saisir le Tribunal en cas de difficulté et de lui offrir cette possibilité en cas d'exception d'inexécution invoquée par le maître de l'ouvrage qui pour une cause légitime cessera ses paiements.

Attendu en effet que la clause insérée par le constructeur interdit de fait au maître de l'ouvrage de critiquer utilement une éventuelle malfaçon ou une non conformité des travaux aux documents contractuels et l'oblige à recourir à justice.

Attendu que cette clause aggrave ainsi la disparité économique déjà existante entre les parties et qu'elle doit être déclarée abusive.

3) ARTICLE 4 DERNIER § :

Cet article prévoit les pénalités de retard dans l'achèvement de la construction et dispose : "pour l'appréciation de cet achèvement les défauts de conformité avec le contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur destination".

Pour retenir qu'il s'agissait d'une clause abusive le jugement déféré a relevé que cette clause visait en fait à écarter les pénalités qui pourraient être envisagées dans le cadre d'une garantie de parfaite exécution contractuelle.

La société appelante indique que l'absence de clause contractuelle ne saurait constituer une clause abusive et qu'il résulte des dispositions de l'article L.132-1 du code de la consommation qu'aucune clause ne peut être imposée par le non professionnel et que le juge peut interdire ou limiter une clause mais ne peut édifier une réglementation.

La société M. fait valoir par ailleurs que l'article critiqué reprend mot pour mot les dispositions de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'U 3 réplique que cet article est sans incidence sur la clause critiquée et que ce n'est pas parce que la maison peut être réceptionnée que le constructeur peut échapper aux pénalités contractuelles s'il n'a pas terminé les travaux prévus au contrat.

Attendu que l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation visé par la société M. est pris par référence à l'article 1601-2 du Code Civil.

Il définit l'achèvement par rapport à la réception de l'ouvrage et au transfert de propriété. En aucun cas, il n'a pour objet d'exonérer le constructeur des pénalités qu'il pourrait devoir en cas d'inexécution contractuelle.

Or, tel est le but poursuivi par la clause litigieuse. La société M. entend ainsi priver le maître de l'ouvrage de tout moyen de pression à son encontre en cas de non respect contractuel de sa part.

C'est à juste titre que le Tribunal a pu dire qu'une telle clause était abusive.

4) ARTICLE 3 § 1 :

Non retenu comme clause abusive par le Tribunal, il prévoit que "le maître de l'ouvrage constitue par les présentes le constructeur mandataire pour l'accomplissement des démarches et formalités nécessaires à l'obtention du permis de construire et, s'il y a lieu, des autres autorisations administratives".

Pour l'UFC 38 une telle rédaction permet au constructeur de faire lui-même des modifications techniques ou administratives au permis de construire sans que le consommateur n'en ait connaissance et cette clause est contraire aux dispositions de l'article L.231-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La société M . estime que les dispositions de cet article ont été respectées et que la clause du contrat critiqué doit être rapprochée des articles 2 alinéa 2 et article 6 qui disposent respectivement que "le maître de l'ouvrage fournira dès la signature du présent contrat tous les éléments concernant son terrain, nécessaires à la constitution du dossier de permis de construire" et "les travaux seront exécutés suivant les règles de l'art et selon les plans, coupes et élévations, ainsi que la notice descriptive et ses additifs tels qu'ils sont ou seront signés par le maître de l'ouvrage et le constructeur".

Attendu qu'il résulte de ces dernières dispositions que le maître de l'ouvrage devra nécessairement signer les documents à partir desquels la construction sera édifiée.

En conséquence, si des modifications étaient apportées au permis de construire, elles seront portées à sa connaissance et soumises à sa signature.

La clause de l'article 3 § 1 n'apparaît pas abusive

5) ARTICLE 5 ALINEA 1 :

Il prévoit que "hormis les deux cas de résiliation prévus par les conditions suspensives légales, rappelées à l'article 3ème du présent contrat, la résiliation à l'initiative du maître de l'ouvrage ne pourra intervenir que contre dédommagement entier du constructeur de l'ensemble des diligences, travaux et prestations intellectuelles qu'il aura réalisé au jour de la résiliation.

L'Uf soutient que cette clause est abusive pour deux raisons :

- d'une part parce qu'elle "oublie" le droit de rétractation dont bénéficie le consommateur au visa de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- d'autre part parce que l'indemnité peut être supérieure au dépôt effectué.

La société M. précise que la faculté de rétractation a été prévue à l'article 7.1 dernier alinéa et que l'alinéa 2 de l'article 5 a qualifié d'acompte le dépôt de garantie, contrairement à ce qu'affirme l'intimée qui voulait y voir des arrhes.

Attendu que la rétractation est traitée effectivement à l'article 7 cependant sans être nommée, ainsi que l'a justement relevé le Tribunal.

{ Mais attendu que la rédaction critiquable de l'article 7 ne saurait rendre abusives les dispositions de l'article 5 qui règlemente les conditions de la résiliation.

Les alinéas 2, 3, 4, 5 précisent le montant de l'indemnité de résiliation due par le maître de l'ouvrage selon l'état d'avancement de la construction au moment où intervient la résiliation.

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas en elles-mêmes critiquables. La clause ne sera pas retenue comme abusive.

6) ARTICLE 9 ALINEA 4 :

Ainsi rédigé "Dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage opterait pour une livraison sur son terrain il serait tenu, au jour proposé par le constructeur, de se trouver sur le terrain afin de procéder à la réception, à la vérification et au déchargement des fournitures accompagné d'au moins deux personnes". L'U. 3 l'estime abusif parce cet article donne au constructeur un pouvoir discrétionnaire quant à la date de livraison des matériaux en kit encore renforcé par l'existence d'une amende de 1.000 F H.T. à titre d'indemnité "si le consommateur n'est pas prêt à la date prévue.

Pour la société M. cette clause accorde un avantage au consommateur en prévoyant une livraison gratuite sur le terrain de la construction. En contre partie il doit être présent, à défaut s'il souhaite une nouvelle livraison il devra régler le transport des matériaux.

Elle indique être elle-même dépendante de fournisseurs extérieurs qui lui imposent des dates qu'elle ne peut que répercuter sur le maître de l'ouvrage.

Attendu qu'il convient de relire la clause jugée abusive par l'U. dans son contexte, que l'article 9 dont elle est issue prévoit dans son alinéa 2 que le maître de l'ouvrage aura la possibilité d'opter soit pour la livraison de ses fournitures sur son terrain, soit pour la remise de bons d'enlèvement correspondant chez les fournisseurs.

L'alinéa 3 prévoit l'hypothèse de l'enlèvement, l'alinéa 4 celle de la livraison.

Le maître de l'ouvrage ayant une possibilité de choix, la clause qui exige sa présence accompagnée d'au moins deux personnes sur le chantier en cas de livraison ne peut être considérée comme abusive.

La somme de 1.000 F H.T. prévue à l'alinéa 6 n'est pas une amende mais un forfait d'indemnité de transport dans le cas où la livraison ne pourrait être faite par suite de l'absence du maître de l'ouvrage.

7) SUR LES DOMMAGES-INTERETS ACCORDES A L'U. 3 :

La société M. soutient que ces dommages-intérêts n'ont pas de fondement juridique et que le préjudice n'est pas évalué.

L'U. réplique que déjà condamnée par un arrêt du 21 juin 1994, la société appelante n'avait pas remplacé son contrat pourtant jugé défectueux.

Cette association estime que le préjudice collectif est considérable et demande que les dommages-intérêts soient élevés à 70.000 F outre capitalisation des intérêts.

Attendu que l'U. 3 agit en tant qu'association agréée relativement aux faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs.

A ce titre elle est justifiée à solliciter des dommages-intérêts, dès lors que son action est reconnue fondée et le préjudice subi est celui de l'ensemble des consommateurs.

Le montant des dommages-intérêts accordés en première instance sera porté à 30.000 F. La capitalisation sollicitée sera accordée dans les termes de l'article 1154 du Code Civil.

8) SUR LA PUBLICATION ET L'AFFICHAGE DU JUGEMENT :

La société appelante trouve ces sanctions totalement disproportionnées et de nature à mettre sa vie en péril avec les conséquences qui en découleraient pour l'emploi.

L'U. demande le maintien de cette disposition prévue par les textes et de nature à informer le consommateur que les contrats prérédigés par les professionnels peuvent comporter des clauses qui ne doivent pas être appliquées.

Attendu que la publicité est en effet le seul moyen d'informer le consommateur, que la publication dans les deux journaux Dauphiné Libéré et Petites Affiches de GRENOBLE sera confirmée, que seul l'affichage aux portes de la S.A.R.L. I. C. sera supprimé comme n'étant pas le moyen de publicité le plus efficace.

9) SUR L'ARTICLE 700 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE :

La somme accordée à l'U. en première instance sera confirmée

Au titre de l'appel la demande de 8.000 F sera accueillie.

PAR CES MOTIFS :

LA COUR :

Publiquement et par arrêt contradictoire,
Après en avoir délibéré conformément à la loi

Confirme le jugement du 6 juillet 1995 en ce qu'il a

- ordonné la suppression dans le délai de deux mois, sous astreinte de 1.000 F (MILLE FRANCS) par jour de retard, dans le contrat type soumis par la S.A.R.L. I. C. M. M. des clauses suivantes jugées illicites ou abusives

* l'article 3 paragraphe 2 alinéa 2 en ce qu'il fixe la réalisation de la condition suspensive d'obtention des prêts nécessaires au client par référence au seul montant de ces crédits sans indication des autres conditions particulières essentielles de ce contrat de financement,

* l'article 5 paragraphe 9 en ce qu'il permet au constructeur de suspendre le chantier en cas de retard de paiement des appels de fonds de plus de 20 jours sans indiquer ce que seraient les rapports contractuels au cas où le client critiquerait des travaux non conformes au descriptif contractuel,

* l'article 4 in fine en ce qu'il exclut les pénalités de retard pour des défauts de conformité avec le contrat qui n'auraient pas un caractère substantiel ou pour des malfaçons qui ne rendraient pas les ouvrages impropres à leur destination,

- ordonné la publication du présent jugement dans le Dauphiné Libéré et dans Les Petites Affiches de GRENOBLE à concurrence de 5.000 F (CINQ MILLE FRANCS) par insertion, aux frais du constructeur,

- condamné la S.A.R.L. I. C. à payer à l'association UFC 38 5.000 F (CINQ MILLE FRANCS) en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

débouté les parties du surplus de leurs conclusions

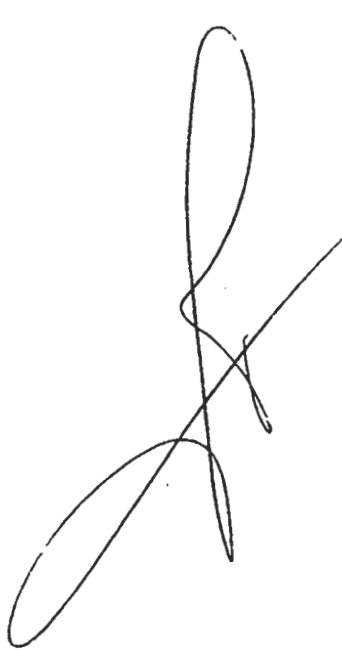
Réformant pour le surplus,

Condamne la S.A.R.L. I. C. M. M. à payer à l'association UFC 38 la somme de 30.000 F (TRENTE MILLE FRANCS) à titre de dommages-intérêts avec capitalisation des intérêts dans les termes de l'article 1154 du Code Civil et celle de 8.000 F (HUIT MILLE FRANCS) au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile en cause d'appel ;

Déboute les parties de toutes autres demandes ;

*Condamne la S.A.R.L. IC CC Y M. M. en tous
les dépens avec application des dispositions de l'article 699
du Nouveau Code de Procédure Civile.*

*Prononcé publiquement par Madame OBREGO, Conseiller, et signé
par Monsieur DQUYSSET, Président, et par le Greffier.*

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'O' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, featuring a sharp upward-pointing stroke followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.