

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE FACE AU DROIT DE LA CONSOMMATION

Introduction :

La maison individuelle est considérée à la fois comme l'habitation idéale et le moyen d'accéder à la propriété, notamment par les primo-accédant.

Toutefois, le contrat de construction de maison individuelle est jugé très complexe pour les maîtres de l'ouvrage qui craignent souvent de se voir livrer une maison comportant des malfaçons¹.

Pourtant, la réglementation des contrats de construction et le droit de la consommation s'associent afin d'apporter au maître de l'ouvrage, dès lors qu'il a la qualité de consommateur, une protection renforcée.

L'harmonisation de ces deux droits préside ainsi à offrir une protection au consommateur, le contrat de construction de maison individuel (ci-après « CCMI ») devant respecter à la fois les règles fixées par le Code de la Construction et de l'habitation (notamment les articles L 231-3 et suivants) et les règles fixées par le Code de la Consommation (et notamment les articles L.133-2 et suivant).

Le CCMI est défini et réglementé aux articles L. 230-1 à L. 232-2 (pour la partie législative) et R. 231-1 à R. 231-7 et R. 232-1 à R. 232-7 (pour la partie réglementaire) directement issues de la loi n° 90-1229 du 19 décembre 1990 publiée au Journal officiel du 22 octobre 1990 et des décrets n° 91-1201 et n°91-1202 pris pour son application en date du 27 novembre 1991.

En application de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan s'applique à *« toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer »*.

En application de l'article L 232-1 du Code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan est défini comme *« le contrat de louage ouvrage n'entrant pas le champ d'application de l'article L. 231-1 ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage »*.

Ces articles sont des articles d'ordre public² dont le non-respect entraîne tant des sanctions civiles (pouvant aller, à la demande du maître de l'ouvrage, jusqu'à la nullité du contrat avec obligation de remettre le terrain en l'état où il était avant la construction, sans indemnité pour

¹ Rapport du Conseil National de la Consommation relatif à la construction de maisons individuelles : BOCCRF 22 Janvier 2010

² CCH, art. L. 230-1

le constructeur)³ et des sanctions pénales (sanctions pénales mentionnées au chapitre I^{er} du Titre IV du Livre II du Code de la construction et de l'habitation).

La nullité du contrat risquant d'aller parfois à l'encontre des intérêts du maître de l'ouvrage ou, dans certains cas, de sanctionner trop lourdement l'irrégularité commise par le constructeur, les dispositions applicables au CCMI étant d'ordre public, il a été admis que le juge pourra déclarer simplement la clause litigieuse non écrite et laisser subsister, en conséquence, l'obligation pour le constructeur d'exécuter le contrat, pour autant qu'il ne s'agisse pas de la violation d'une disposition essentielle, comme par exemple la garantie de livraison.

L'article L. 231-3 du Code de la construction et de l'habitation énumère les clauses des CCMI avec fourniture du plan qui sont réputées non écrites ;

Il s'agit des clause : **obligeant** le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher les prêts nécessaires au financement de la construction, **subordonnant** le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation de justifier d'un refus bancaire, **imposant** au maître de l'ouvrage d'accepter le permis de construire dont les prescriptions entraînent une modification du projet initial, **autorisant** le constructeur à ne pas respecter les délais prévus (pour des cause autres que les intempéries, la force majeure et le cas fortuit), **subordonnant** la remise des clefs au paiement de la totalité du marché, et **interdisant** au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Cette interdiction, renforcée par l'Ordre public qui y est attaché, sanctionne ainsi les détournements des règles protectrices édictées en faveur du consommateur, le droit de la consommation se trouvant ainsi intégré au Code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement dans le chapitre réglementant le CCMI.

On rappellera que le Consommateur est défini à l'article liminaire du Code de la Consommation, rédigé à l'occasion de la transposition de la directive n°2011/.83/UE dans le Code de la Consommation Français par la loi Hamon⁴, comme « *toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole.* »

Aussi, dès lors que le constructeur de maison individuelle signera un CCMI avec un Maître de l'ouvrage personne physique, le droit de la Consommation s'appliquera à ce contrat.

Le constructeur de maison individuelle se trouve donc confronté, en plus des sanctions attachées au caractère d'ordre public des CCMI prévus à l'article L 230-1 du Code de la Construction et de l'habitation, aux sanctions prévus par le Code de la consommation dès lors que le caractère abusif d'une ou plusieurs clauses aura été révélé.

Par ailleurs, l'application du droit de la consommation au CCMI ouvre aux associations de consommateurs régulièrement déclarées le droit de demander, tant aux juridictions civiles

³ Cass. civ. 3^{ème}, 26 juin 2013, n° 12-18.121

⁴ Loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, transposant en droit français la directive européenne n° 2011/83/UE relative aux droits des consommateurs

qu'aux juridictions pénales que les constructeurs de maison individuelle suppriment de leur contrat toute clause illicite⁵.

De plus, ces associations peuvent demander au juge, tant civile que pénal, d'une part de réputer non écrite une clause illicite dans tous les contrats identiques conclus par le constructeur en cause et d'autre part de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés⁶.

Dès lors, les constructeurs de construction de maison individuelle devront nécessairement intégrer les contraintes qui leur impose le droit de la consommation **(I)** afin d'éviter de voir leurs CCMI sanctionné **(II)**.

I. LE CCMI A L'EPREUVE DU DROIT DE LA CONSOMMATION :

Le Code de la construction et de l'habitation réglemente le CCMI qu'il divise en deux catégories : le CCMI avec fourniture de plan (CCH art. L. 231-1), et le CCMI sans fourniture de plan (CCH, art. L 232-1).

La réglementation spéciale de chacun de ces contrats poursuit un objectif commun qui est la protection des maîtres de l'ouvrage.

Certains auteurs ont pu relever que le bénéfice du Code de la consommation n'apporte rien de plus au maître de l'ouvrage, dès lors que l'article L 231-3 du Code de la construction et de l'Habitation liste des mentions interdites et ainsi diminue l'utilité de la protection contre les clauses abusives qui pourrait être redondant⁷.

Toutefois, force est de constater que les clauses abusives susceptibles de figurer dans les CCMI sont beaucoup plus nombreuses que les seules clauses prévues à l'article L 231-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, dès lors que les CCMI auront été signés avec des personnes physiques relevant de la définition du consommateur au sens du Code de la consommation, les articles L 212-1 et suivants et R. 212-1 et suivants du Code de la consommation (nouvelle numération des articles L 132-1 et suivants et R 132-1 et suivants dudit code)⁸ s'appliqueront et pourront fonder une action en suppression de clauses abusives.

Afin de se prononcer sur le caractère abusif d'une clause, les juges du fond pourront s'appuyer sur la loi, et plus particulièrement la liste des clauses interdites **(A)**, outre la jurisprudence **(B)**.

⁵ C. consom., art. L.621-1

⁶ C.A Lyon, 8^{ème} Chambre, 24 avril 2018, RG n° 16/05995

⁷ R. Martin, *La réforme des clauses abusives* : Ann. loyers 1995 p. 879

⁸ Les articles L 132-1 et suivants et R 132-1 et suivants ont été abrogés par l'ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, art. 34

A°) CE QU'INTERDIT LA LOI :

Il convient de rappeler qu'est réputée abusive toutes les clauses « *qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat* »⁹.

Les auteurs classent les clauses abusives selon trois catégories ¹⁰ :

- **L'article R 212-1 du Code de la consommation** dressent une liste des clauses interdites dont le caractère abusif ne peut être contesté et sont irréfragablement présumées abusives et dès lors interdites, dite « liste noire ».
- **L'article R 212-2 du Code de la consommation** dressent une liste de clause présumées abusives, mais dont le constructeur peut démontrer qu'elles n'ont pas les caractères une clause abusive au sens de l'article L. 212-1 dite « liste grise ».
- Les clauses qui ne sont pas prévues dans les deux listes précédentes mais qui peuvent être déclarées abusives suivant les critères de l'article L 212-1 du Code de la consommation, notamment après avis de la Commission des Clauses Abusives¹¹.

Le CCMI est intégré à la catégorie contractuelle des contrats d'adhésion en ce sens qu'ils sont rédigés par les professionnels, de sorte que le Maître de l'ouvrage ne fait que donné son consentement sur les conditions préalablement fixées par le constructeur.

C'est pourquoi les articles L 230-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation prévoit, sous la protection de l'Ordre public, des mentions obligatoires et des mentions interdites, auxquelles s'ajoutent les interdictions prévues dans le code de la consommation.

A.1 Les clauses interdites dans tous les CCMI :

- Les clauses limitant ou organisant les garanties et responsabilité prévues aux articles 1792 et suivants du Code civil :

Toute clause d'un CCMI qui aurait pour objet, d'exclure ou de limiter la responsabilité du constructeur prévue aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 est réputée non écrite¹².

Il en va de même pour toute clause qui aurait pour objet d'exclure les garanties prévues aux articles 1792-3 du Code civil et 1792-6¹³, ou d'écarter ou de limiter la solidarité prévue à l'article 1792-4 du Code civil , est réputée non écrite.

⁹ C. consom., art. L. 212-1

¹⁰ G. Paisant, Le décret portant listes noire et grise des clauses abusives : JCP G 2009, I, 116

¹¹ C. consom., art. R 822-2

¹² CA Rouen, 1^{er} chambre civile, 25 Janvier 2017, n° 15/05730

¹³ Cass. civ. 3^{ème}, 6 mai 2015, n° 13-24.947

L'article 1792-5 du Code civil répute non écrite toute clause qui aurait pour objet ou pour effet d'exclure ou de limiter la garantie décennale (C. civ., art. 1792 et 1792-2) et la garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables (C. civ., art. 1792-3).

A la suite de la recommandation n° 81-02 de la Commission des clauses abusives concernant les CCMI¹⁴, la loi du 19 décembre 1990 a modifié l'article 1792-5 afin que les clauses qui auraient pour objet d'exclure ou de réduire les garanties dues par le constructeur en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil soient interdites.

- Les clauses limitant ou supprimant le droit à réparation :

Les clauses exonératoires ou limitatives des garanties légales reviennent à exclure ou limiter la réparation des désordres de construction, ce qui est interdit par l'article R 212-1 du Code de la consommation.

Toute clause qui aurait pour objet ou pour effet de supprimer ou réduire le droit à réparation du préjudice subi par le non-professionnel ou le consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations serait donc abusive en application de l'article R 212-1 du Code de la consommation (clause interdite dont le caractère abusif ne peut être contesté et est irréfragablement présumée abusive et dès lors interdite).

- La clause prévoyant lors de la signature du contrat un engagement immédiat et définitif du consommateur et un engagement éventuel du professionnel (C. consom., art. R. 212-2) ;
- La clause reconnaissant au professionnel la faculté de résilier le contrat dans le mois qui suit sa signature sans que cette même faculté soit explicitement reconnue au consommateur (C. consom., art. R.212-1) ;
- La clause imposant le recours à un arbitrage pour un litige qui n'est pas encore né ou le recours à une expertise amiable préalablement à toute action en justice (C. consom., art. R 212-2).
- la clause qui prévoit la résiliation du contrat, en cas de retard dans les paiements, sans que celle-ci ait été précédée d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, ladite résiliation pouvant intervenir moins d'un mois après cette mise en demeure (C. consom., art. R 212-2).

A.2. Les clauses interdites dans le CCMI avec fourniture des plans :

¹⁴ BOCC 16 janvier 1981

- Les clauses interdites par l'article L 231-3 du Code de la construction et de l'habitation :

Deux recommandations relatives au CCMI avaient été publiées en 1980¹⁵ et 1990¹⁶, ont été reprises dans la réforme du 19 décembre 1990 destinée, notamment à mettre un terme aux abus dans le CCMI avec fourniture de plan.

C'est de cet objectif qu'est issue la rédaction de l'article L. 231-3 du Code la construction et de l'habitation qui énumère les clauses des CCMI avec fourniture du plan qui sont réputées non écrites.

Il s'agit des clauses : **obligeant** le maître de l'ouvrage à donner mandat au constructeur pour rechercher les prêts nécessaires au financement de la construction, **subordonnant** le remboursement du dépôt de garantie à l'obligation de justifier d'un refus bancaire, **imposant** au maître de l'ouvrage d'accepter le permis de construire dont les prescriptions entraînent une modification du projet initial, **autorisant** le constructeur à ne pas respecter les délais prévus (pour des cause autres que les intempéries, la force majeure et le cas fortuit), **subordonnant** la remise des clefs au paiement de la totalité du marché, et **interdisant** au maître de l'ouvrage la possibilité de visiter le chantier, préalablement à chaque échéance des paiements et à la réception des travaux.

Par ailleurs, en matière de CCMI avec fourniture de plan, l'article L 231-7 répute non écrit « tout mandat donné par le maître de l'ouvrage au constructeur ou à un de ses préposés aux fins de percevoir tout ou partie d'un prêt destiné au financement de la construction ».

A.3. Le CCMI sans fourniture de plan :

L'article L 231-3 du Code de la construction et de l'habitation ne s'appliquant qu'au CCMI avec fourniture des plans, aucun article ne prévoit expressément une liste de clauses abusives pour les CCMI sans fourniture de plan.

Cependant lorsque CCMI sans fourniture de plan est conclu avec un maître d'ouvrage relevant du statut du consommateur, le Code de la Consommation s'y applique.

Dès lors, les mentions énumérées à l'article L 231-3 pour le CCMI avec plan peuvent, par application du droit des clauses abusives, être réputées non écrites dans le CCMI sans plan.

Le maître de l'ouvrage devra toutefois rapporter la preuve que la clause dont il demande la qualification d'abusives répond aux critères posés par les articles L 212-1 et/ou L 212-2 du Code de la consommation.

B. CE QU'A JUGE LA JURISPRUDENCE :

¹⁵ n°81-01, 18 nov. 1980 : BOCC 16 janvier. 1981

¹⁶ n° 91-03, 22 juin 1990 : BOCC 6 septembre. 1991

Sans procéder à « un inventaire à la Prévert », il convient de relever que les juges du fond apprécient souverainement le caractère abusif des clauses contenues dans les CCMI qui leurs sont déferés.

- **Ont été jugées abusives :**

* **Ont été déclarées abusives par la Cour d'appel de Grenoble¹⁷ :**

- **La clause** qui limite l'accord des parties au montant du prêt pour estimer que la condition suspensive est réalisée.

Il eût fallu que l'accord des parties porte aussi sur la durée et le taux du prêt pour que la clause soit valable ;

- **La clause** permettant au constructeur en cas de retard de paiement supérieur à 20 jours de l'appel de fonds, et après mise en demeure de sa part, de stopper le chantier.

Cette clause doit être déclarée abusive » dans la mesure où elle interdit au maître de l'ouvrage le jeu de l'exception d'inexécution pour critiquer utilement une éventuelle malfaçon ou une non-conformité des travaux aux documents contractuels et l'oblige à recourir à la justice ;

- **La clause** excluant 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 : l'objectif d'une telle clause est de « priver le maître de l'ouvrage de tout moyen de pression à [l'encontre du constructeur] en cas de non-respect contractuel de sa part »

* **Ont été déclarées abusives par la Cour d'appel de Paris¹⁸ :**

- **La clause** prévoyant 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.

Il a été jugé que cette clause ne permet pas au consommateur de connaître le coût total de l'extension du réseau et est donc contraire aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation 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.

¹⁷ CA Grenoble, 2ème Ch. civ., RG n° 3930-95

¹⁸ C.A Paris, Pôle 4 Chambre 6, 11 Mars 2016, RG n°15/01832

- **La clause** 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.
- **La clause** selon laquelle 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.

Il a été jugé 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.

- **La clause** interdisant 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.

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.

- **La clause** organisant la consignation de la retenue de garantie dans un établissement financier imposé par le constructeur.

La banque ainsi désignée l'est par le constructeur alors que les dispositions de l'article R. 231-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de désaccord le consignataire doit être désigné par le président du tribunal de grande instance, et ce, sans que les conditions relatives à la conservation et à la libération des fonds soient portées à la connaissance du maître d'ouvrage

Le fait de ne pas mentionner le recours possible en cas de désaccord au président du tribunal de grande instance est de nature à porter atteinte au libre recours au juge et doit être considérée comme abusif au sens de l'article L. 212-2 du Code de la consommation.

- **La clause** qui maintient la validité d'une clause pénale fondée sur le prix convenu en cas de nullité du contrat.

Cette clause permet au constructeur, en toutes hypothèses, de réclamer à titre d'indemnité une somme équivalente à 15 pour cent du montant du contrat à titre de clause pénale, si le maître d'ouvrage utilise les plans, études et avant-projets sans son accord.

Cette clause inclut de façon abusive l'annulation du contrat puisque dans un tel cas, la clause pénale doit disparaître avec le contrat.

* *A été jugée abusive par la Cour de cassation¹⁹ :*

La clause d'un CCMI assimilant la prise de possession à une réception de fait et sans réserve, la Cour de cassation ayant relevé que cette clause imposait au maître de l'ouvrage une définition de la réception, contraire à la loi, et ayant pour effet de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues.

Il y avait dès lors un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au CCMI.

- *Ont été jugées régulières :*

* *La clause pénale contenue dans le CCMI²⁰ :*

La clause qui sanctionne le non-respect par le maître de l'ouvrage de son engagement contractuel de ne pas utiliser les plans du constructeur sans son accord.

Cette stipulation ne présente aucun caractère abusif dans la mesure où elle n'empêche pas le maître d'ouvrage de faire construire un immeuble conforme à ses exigences, soit en ayant recours au même constructeur, soit en faisant établir de nouveaux plans.

Cette clause qui tout à la fois tend à indemniser son créancier, mais aussi à assurer le respect des obligations souscrites, ne peut donc être tenue pour manifestation excessive.

* *La clause prévoyant un rallongement du délai d'exécution des travaux pour intempérie dans le CCMI²¹ :*

La clause par laquelle le délai d'achèvement des travaux sera le cas échéant majoré des jours de retard liés aux intempéries au sens de la réglementation du travail des chantiers du bâtiment et/ou à la grève, au dépôt de bilan d'une entreprise, et de manière générale en cas de force majeure est régulière.

Cette clause n'entraîne pas un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, et ne peut être dès lors considérée comme abusive au sens de l'article L 132-1 alinéa 1^{er} du Code de la consommation (jurisprudence rendue sous l'empire des articles du Code de la consommation dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance de 2016-301 du 14 mars 2016, mais toujours applicable) ;

* *La clause prévoyant que le Maître de l'ouvrage supportera le coût de la fourniture d'électricité pour les besoins du chantier et les dépenses relatives au préchauffage²² :*

¹⁹ Cass. Civ 3^{ème}, 6 mai 2015, n° 13-24.947

²⁰ C.A Colmar, 2^{ème} chambre civile, section A, 31 mars 2017, RG n°14/02996

²¹ C.A Amiens, Chambre civile, 27 mai 2014 – RG n° 12/01612

La recommandation n° 91-03 de la commission des clauses abusives avait indiqué qu'il convenait d'interdire les clauses dans les CCMI qui prévoient que le client supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier.

Cependant, si aux termes de la recommandation n° 91-03 de la commission des clauses abusives, il est notamment interdit de prévoir que le client supportera le coût de la fourniture d'eau pour les besoins du chantier et les dépenses relatives au préchauffage, cette recommandation n'évoque pas l'électricité.

Dès lors la clause prévoyant que le maître de l'ouvrage supportera le coût de l'électricité nécessaire au chantier n'est pas abusive.

* *La clause prévoyant une conciliation avant tout contentieux²³ :*

Une telle clause n'a pas pour objet ni pour effet de créer, au détriment des non professionnels un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, et elle ne relève pas des clauses présumées abusives.

II. LE RISQUE DE SANCTION DU CONSTRUCTEUR DE MAISON INDIVIDUELLE :

Le constructeur de maison individuelle dont les clauses du CCMI ne sauraient pas conforme au droit de la Consommation se verra sanctionné d'office, l'article L 141-4 du Code de la consommation autorisant le juge à soulever d'office toutes les dispositions du Code de la Consommation dans les litiges nés de son application.

Les sanctions, qui peuvent être de nature civile, pénale, ou administrative, sont issues d'actions pouvant être initiées par :

- Le maître de l'ouvrage ;
- Les associations agréées de consommateurs qui peuvent agir soit au nom d'un intérêt collectif (dès lors que leur statut prévoit la défense dudit intérêt), soit au nom des consommateurs, soit dans le cadre d'une action de groupe ²⁴;
- La DGCCRF ;
- Le médiateur de la consommation

a) Le maître de l'ouvrage :

²² C.A Paris, Pôle 4, chambre 5, 7 septembre 2016 – RG n° 14/19217

²³ C.A Bordeaux, 1^{er} chambre civile, section B, 16 mai 2013 – RG n° 11/07577

²⁴ C.consom., art. L 421-2 et L 421-6

L'appréciation du caractère abusif des clauses d'un CCMI ne peut porter ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix, pour autant que les clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible.

Dès lors qu'une clause du CCMI est jugée abusive ou illicite par le juge, ce dernier annule la clause, mais cette nullité ne touche pas la totalité du contrat dont les autres clauses restent applicables.

Le contrat restera applicable dans toutes ses dispositions autres que celles jugées abusives si le CCMI peut subsister sans lesdites clauses²⁵.

Toutefois, il convient de relever que l'article 1184, al. 2 du Code civil dispose que « *le contrat est maintenu lorsque la loi répute la clause non écrite, ou lorsque les fins de la règle méconnue exigent son maintien.* »

Ainsi, le contrat ne sera pas anéanti, quand bien même une clause portant sur une obligation essentielle serait réputée non-écrite.

La suppression des clauses abusives peut être ordonnée tant par le juge pénal que le juge civil.

Ces demandes de suppression des clauses abusives peuvent porter tant sur le CCMI dont la clause est directement visée par l'action, mais la demande peut également être étendue, dans l'ensemble des CCMI proposés par le constructeur, dans le cadre de l'action en cessation d'agissement illicites.

La loi Hamon du 17 mars 2014 a renforcé les sanctions pénales en augmentant le niveau des sanctions pénales prévues au Code de la consommation, et plus particulièrement pour le délit de tromperie., de falsification ou de pratiques commerciales trompeuses et agressives.

b) Les associations agréées de consommateurs :

Les associations agréées²⁶ de consommateurs peuvent demander au juge, tant civile que pénal, d'une part de réputer non écrite une clause illicite dans tous les contrats identiques conclus par le constructeur en cause et d'autre part de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés.

L'article L. 621-2 alinéa 1^{er} du Code de la consommation prévoient que les associations de consommateurs « *peuvent demander à la juridiction civile, statuant sur l'action civile ou à la juridiction répressive, statuant sur l'action civile, d'ordonner au défendeur ou au prévenu, le cas échéant sous astreinte, toute mesure destinée à faire cesser des agissements illicites ou à supprimer une clause illicite dans le contrat ou le type de contrat proposé aux consommateurs ou dans tout contrat en cours d'exécution.*».

²⁵ C. consom., art L 212-1

²⁶ Agrément des associations de consommateurs est prévue par le décret n°88-586 du 6 mai 1988 et l'arrêté du 21 juin 1988.

L'article L 621-2 alinéa 2^{ème} du même code prévoit 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 en cours d'exécution conclus par le défendeur ou le prévenu avec des consommateurs et de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés.* »

Pour ailleurs, outre la possibilité de réclamer au juge judiciaire comme au juge civil les sanctions qui viennent d'être développées, la Cour de cassation reconnaît aux associations agréées de défense des consommateurs le droit de demander devant les juridictions civiles la réparation, notamment par l'octroi de dommages-intérêts, de tout préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs²⁷.

c) La DGCCRF :

La DGCCRF peut enjoindre un professionnel, en lui accordant un délai raisonnable, de supprimer dans son contrat toute clause interdite²⁸.

Cette injonction peut faire l'objet de mesures de publicité prévue à l'article R. 132-2-2 du code de la consommation qui peut être effectuée, même **cumulativement, par l'une de ces trois mesures** :

- Par voie d'affichage : l'affichage s'effectue dans les lieux et pour la durée indiquée par la mesure d'injonction et ne peut excéder deux mois. En cas de suppression, dissimulation ou lacération des affiches apposées, il est de nouveau procédé à l'affichage ;
- Par voie de presse ;
- Par voie électronique.

L'article L. 241-2 du Code de la consommation prévoit que l'administration peut prononcer des amendes pouvant aller jusqu'à *3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.*

L'administration peut également demander au juge la suppression d'une clause abusive contenue dans des contrats proposés aux consommateurs et 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 lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs par tous moyens appropriés.

d) Le médiateur de la Consommation :

²⁷ Cass.civ.1^{er}, 26 avril 2017, n°15-18970

Cass.civ.1^{er}, 5 octobre 1999, n° 97-17559

²⁸ Code consom. Art. L 521-1 et suivants

L'ordonnance n°2015-1033 du 20 août 2015, et ses décrets d'application n°2015-1382 du 30 octobre 2015 et n°2015-1607 du 7 décembre 2015 ont introduit dans le code de la Consommation un nouvel intervenant : le médiateur de la Consommation.

La médiation de la consommation est un moyen extrajudiciaire et gratuit permettant au consommateur de résoudre ses litiges liés à un contrat signé avec un professionnel.

Si le consommateur n'est pas satisfait de la solution proposée par le médiateur, il peut toujours saisir le juge.

Les articles L.611 à L.616 et R.612 à R.616 du Code de la consommation encadrent le dispositif de médiation de la consommation à la suite de la transposition de la directive européenne n°2013/11/UE du 21 mai 2013 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation.

La médiation de la consommation désigne un processus de règlement extrajudiciaire des litiges, par lequel un consommateur et un professionnel tentent de parvenir à un accord pour résoudre à l'amiable un litige qui les oppose, avec l'aide d'un tiers, le médiateur.

Il s'agit donc d'une alternative à l'action judiciaire souvent longue et coûteuse.

Le consommateur garde néanmoins la possibilité de saisir le juge si la médiation n'aboutit pas.

Lorsque le processus de généralisation du dispositif sera achevé, la médiation de la consommation permettra à tout consommateur de faire valoir ses droits gratuitement, dans quelque secteur professionnel que ce soit, sur l'ensemble du territoire français.

Le CCMI fait partie des contrats que peut connaître le médiateur de la Consommation.

C'est ainsi que la Fédération Française des Constructeurs de Maisons individuelles a désigné le Cabinet MEDICYS afin de mettre en place une structure permettant d'entamer les médiations dans les contestations élevées par les maîtres d'ouvrage dans l'exécution des CCMI.

Le processus de médiation de la consommation ne peut être mis en œuvre qu'à l'initiative du consommateur.

Le consommateur ne peut toutefois saisir le médiateur qu'à la condition d'avoir préalablement fait une démarche par écrit auprès du professionnel concerné pour résoudre son litige.

La Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation, chargée de référencer les médiateurs auprès de la commission européenne, s'assure que les médiateurs répondent aux exigences de diligence, de compétence, d'indépendance et d'impartialité exigées par les textes.

Elle s'assure également que les procédures mises en place par les médiateurs sont transparentes, efficaces et équitables.

Si le médiateur estime que la demande du consommateur est recevable, il le notifie aux parties, consommateur et constructeur de maison individuelle.

Le médiateur, à défaut d'accord entre les parties, propose une solution pour régler le litige.

En leur communiquant sa proposition le médiateur rappelle aux parties qu'elles sont libres d'accepter ou de refuser sa proposition de solution.

Si les parties acceptent la proposition de solution du médiateur, elles renoncent à saisir le juge pour le litige en question, à l'exception des cas où le professionnel aurait dissimulé certaines informations ou si des éléments nouveaux concernant la réclamation apparaissent.

Le consommateur non satisfait qui refuse la solution proposée peut donc toujours tenter un recours en justice et de saisir le juge, une association de consommateur et/ou la DGCCRF.

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris

SCP HOCQUARD & ASSOCIES