

MINUTE N°
JUGEMENT DU
DOSSIER N°
NAC: 54Z

:
:
:
:

12/267
02 Avril 2012
10/03328

EXTRAIT DES MINUTES DU SECRETARIAT-GREFFE

«REPUBLIQUE FRANÇAISE»

«AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS»

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE
1ère Chambre

JUGEMENT DU 02 Avril 2012

PRESIDENT

Monsieur GARRIGUES, Vice-Président
Statuant à juge unique conformément aux dispositions des
articles R 212-9 et 213-7 du Code de l'Organisation judiciaire

GREFFIER lors du prononcé

Mme BROUSSES, Greffier

DEBATS

à l'audience publique du 05 Mars 2012, les débats étant clos, le jugement a été mis en délibéré à l'audience de ce jour .

JUGEMENT

Contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe

DEMANDEURS

M. Gilbert FOURNIER, demeurant 7, Rue des Chardonnerets -
Lotissement de la Bastide - 31250 REVEL
représenté par Me Caroline ACHARD, avocat au barreau de
TOULOUSE, avocat postulant, vestiaire : 306 et Me RAYSSAC
Marie avocat plaidant au barreau de BORDEAUX

Mme Jeanine BENMOUSSA épouse FOURNIER, demeurant 7, Rue
des Chardonnerets - Lotissement de la Bastide - 31250 REVEL
représentée par Me Caroline ACHARD, avocat au barreau de
TOULOUSE, avocat postulant, vestiaire : 306 et Me RAYSSAC
Marie avocat plaidant au barreau de BORDEAUX

DEFENDERESSE

Société MP 2, sous l'enseigne MAISONS PIERRE., dont le siège
social est sis 127, Avenue Antoine de Saint Exupéry - 31400
TOULOUSE
représentée par Me Dominique ALMUZARA-MAURY, avocat au
barreau de TOULOUSE, avocat plaidant, vestiaire : 172

PARTIE INTERVENANTE

Association D'AIDE AUX MAITRES D'OUVRAGE INDIVIDUELS "L'AAMOI", dont le siège social est sis 14 chemin des Pierrottes - 91300 MASSY représentée par Me Caroline ACHARD, avocat postulant, vestiaire : 306 et Me RAYSSAC Marie avocat plaidant au barreau de BORDEAUX

FAITS ET PROCEDURE

M et Mme FOURNIER ont signé le **23 janvier 2009** un contrat de construction de maison individuelle avec la SA M.P.2 pour l'édification d'un pavillon de type "Romance 3088" sur un terrain situé sur le lot n° 9 du lotissement "Le Hameau de la Garrigue" à Renneville .

Le prix de la construction a été fixé à 82.211 € TTC, outre 10.000 € au titre des travaux réservés par le maître de l'ouvrage et 900 € au titre d'une estimation pour branchements sur domaine public .

Suivant **avenant en date du 9 février 2009**, il a été ajouté un garage pour un coût nul et une porte de service entre pavillon et garage pour un coût de 980 € TTC, plus valeur compensée par une moins valeur de 1000 € TTC pour modification du plan intérieur de la maison . La provision pour frais de lotissement prévue pour 3000 € dans le contrat initial a été supprimée .

Suivant **avenant en date du 10 avril 2009**, il a été convenu que la maison serait édifiée sur le lot n° 74 du lotissement Le Domaine de La Bastide.

Le prix de 82.191 € a subi plusieurs plus values :

- adaptation au sol suite au changement de terrain : 1000 €
- cuisine fermée : 1020 €
- bidet dans la salle de bain : 750 €
- châssis 60 X 75 : 465 €
- 2 portes isoplanes supplémentaires : 180 € .

Le coût des travaux non compris dans le prix convenu a été porté à 10.740 € par suite de l'adjonction d'une provision pour puisard de 1040 € et d'une provision pour frais de lotissement de 2700 € .

Le permis de construire a été délivré le 3 juin 2009 .

Suivant **avenant en date du 12 juin 2009**, le contrat a subi de nouvelles modifications :

- plus valeur garage accolé avec dalle béton : 14.300 €
- plus valeur branchements intérieurs à la propriété : 4000 €
- plus valeur bloc porte isolante entre garage et pavillon : 880 € .

le prix se trouvant de ce fait élevé à 104.786 € TTC .

Le coût des travaux non compris dans le prix convenu a quant à lui été réduit à 5860 € TTC par suite de la suppression de la provision pour branchements intérieurs et de la réduction de 880 € TTC de la provision de 1040 € pour puisard .

Suivant déclaration en date du 16 juin 2009 , le chantier a été déclaré ouvert à

compter du 12 juin 2009 .

Suivant avenant en date du **6 août 2009** , une régularisation BT 01 de 943,07 € a été ajoutée au prix principal .

Suivant avenant en date du **25 août 2009**, le prix a été diminué de 980 € TTC au titre d'une moins value porte de service entre garage et pavillon .

Le 10 décembre 2009 , un procès-verbal de réception sans réserve a été signé par le constructeur et M et Mme FOURNIER .

Plusieurs litiges ont par la suite opposé la SA M.P.2 à M et Mme FOURNIER , assistés par l'A.A.M.O.I (association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels) .

Par acte d'huissier en date du 30 septembre 2010, M et Mme FOURNIER ont fait assigner la SA M.P.2 sous l'enseigne MAISONS PIERRE devant ce tribunal afin d'obtenir le remboursement de diverses sommes indûment facturées .

L'A.A.M.O.I est intervenue volontairement à l'instance par voie de conclusions en date du 9 mai 2011 .

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Aux termes de leurs dernières conclusions, **M et Mme FOURNIER** demandent au tribunal de :

- vu les articles L.230-1 et L.232-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- vu les articles 1109, 1134 et 1147 et suivants , 1986 et 1993 du Code civil ;

- condamner la SA M.P.2 à leur régler :

la somme de 1549,62 € au titre de la révision à la baisse du prix convenu ;

la somme de 5000,00 € au titre des adaptations au sol qui n'ont pas été réalisées

la somme de 1000,00 € au titre du remboursement d'une plus-value sans cause "modification de plan" ;

la somme de 1000,00 € au titre du remboursement de la plus value du garage dont les dimensions ont été imposées par la SA M.P.2 ;

- dire que la SA M.P.2 devra communiquer tous les documents nécessaires à l'évaluation du montant de la prime d'assurance dommages ouvrage et que le cas échéant elle sera tenue au remboursement des sommes indûment facturées ;

- dire que la SA M.P.2 sera tenue de produire une nouvelle facture ainsi que les documents originaux attestant de l'existence d'une assurance dommages ouvrage en cours de validité ;

- condamner la SA M.P.2 au paiement de la somme de 2000 € au titre du préjudice moral subi par M et Mme FOURNIER ;

- la condamner aux dépens et au paiement de la somme de 3000 € en application des

dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile .

La SA M.P.2 demande au tribunal de :

- débouter M et Mme FOURNIER et l' A.A.M.O.I de l'ensemble de leurs demandes ;
- condamner in solidum M et Mme FOURNIER et l' A.A.M.O.I aux dépens et au paiement de la somme de 3000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile .

A cet effet , la SA M.P.2 fait valoir divers arguments qui seront repris dans les motifs du jugement .

L' ASSOCIATION D'AIDE AUX MAITRES D'OUVRAGE INDIVIDUELS (A.A.M.O.I) demande au tribunal de :

- vu l'article 329 du Code de procédure civile ;
 - vu les articles L.421-1 et suivants du Code de la Consommation ;
 - recevoir l' A.A.M.O.I en son intervention volontaire et la déclarer bien fondée ;
 - en conséquence , enjoindre la Sté MAISONS PIERRE d'avoir à :
 - # appliquer les révisions de prix à la baisse selon les variations de l'indice BT 01 lorsque celles-ci sont applicables aux contrats de construction de maison individuelle ;
 - # supprimer de son contrat de construction l'obligation de contractualiser la présence de l'expert et la facturation dans le prix convenu de l'intervention de cet expert ;
 - # proposer à ses clients dont la livraison n'est pas encore intervenue un avenant modificatif desdites clauses incluant le remboursement systématique du coût de l'expertise ;
 - # communiquer simultanément le dispositif du jugement à intervenir à tous les clients qui ont contracté avec elle dans les cinq années qui précèdent le jugement à intervenir, subsidiairement à ceux qui ont signé un contrat susceptible d'une révision des prix à la baisse, soit pour les contrats signés entre le mois d'octobre 2008 et le mois de juin 2009, mais également les contrats signés en octobre 2009 et en juin 2010 ;
- et ce à compter du mois qui suivra la signification dudit jugement qui lui sera faite, et ce sous astreinte provisoire de 5000 € par infraction constatée ;
- condamner la Sté MAISONS PIERRE à payer à l' A.A.M.O.I la somme de 37.674 € à titre de dommages et intérêts collectifs subis par les consommateurs ;
 - ordonner , aux frais de la Sté MAISONS PIERRE la publication du dispositif de la décision à intervenir dans deux journaux régionaux, dans la limite de 7500 € par insertion ;
 - condamner la Sté MAISONS PIERRE aux dépens et au paiement de la somme de 2000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile .

MOTIFS

Sur les demandes de M et Mme FOURNIER

1) La révision du prix

L'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le prix de la construction est *"forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L.231-11"*.

Les parties ont convenu que la révision du prix serait calculée selon l'option exposée dans l'article 6.1 des conditions générales, soit d'après la variation de l'indice entre la date de la signature du contrat et la date fixée à l'article L.231-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Suivant avenant en date du 6 août 2009, la SA M.P.2 a facturé à ce titre la somme de 943,07 € à M et Mme FOURNIER.

Or, en l'espèce, l'application de la clause de révision du prix (82.211 x 796,4/811,7) n'aboutit pas à une hausse de ce prix mais à une baisse de 1549,62 €.

Par courrier en date du 31 mars 2010, la SA M.P.2 a reconnu son erreur et adressé un chèque de régularisation de 943,07 € à M et Mme FOURNIER. Elle a toutefois refusé de diminuer le prix initial au motif que *"le coût des matériaux et de la main d'oeuvre n'ayant pas baissé, nous ne revoyons jamais nos tarifs à la baisse"*.

Dans le cadre de la présente instance, elle ne réplique pas à la demande de M et Mme FOURNIER.

Dans la mesure où le contrat ne précise pas que la révision du prix ne peut bénéficier qu'au constructeur, il y a lieu de faire droit à la demande de M et Mme FOURNIER en condamnant la SA M.P.2 à leur payer la somme de 1549,62 €.

2) L'adaptation au sol

Aux termes des dispositions d'ordre public de l'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, *"Le contrat visé à l'article L.231-1 du doit comporter les énonciations suivantes :*

a).....

b).....

c) *La consistance et les caractéristiques du bâtiment à construire comportant tous les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble ;*

d) *Le coût du bâtiment à construire, égal à la somme du prix convenu et, s'il y a lieu, du coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution en précisant :*

- *d'une part, le prix convenu qui est forfaitaire et définitif, sous réserve, s'il y a lieu, de sa révision dans les conditions et limites convenues conformément à l'article L.231-11, et qui comporte la rémunération de tout ce qui est à la charge du constructeur, y compris le coût de la garantie de livraison;*

- *d'autre part, le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge ..."*

En l'espèce, la notice descriptive mentionne que le prix standard de la maison est de 69.900 € TTC et il est ajouté une somme de 4000 € TTC au titre des travaux

d'adaptation au sol.

Il n'est toutefois pas précisé quels sont les travaux d'adaptation au sol justifiant cette augmentation du prix, alors que la formule imprimée sur la notice descriptive (*Adaptation au sol - exemple: rangs de béton supplémentaires ou fondations différentes que celles prévues à l'origine (etc...)*) confirme bien qu'un supplément par rapport au prix standard n'est justifié que si des travaux supplémentaires sont nécessaires.

Le contrat n'étant sur ce point pas conforme aux dispositions de l'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la somme de 4000 € et celle de 1000 € facturée en sus par avenant du 10 avril 2009 n'étaient pas exigibles.

Il y a lieu de condamner la SA M.P.2 à rembourser la somme de 5000,00 € à M et Mme FOURNIER.

3) La plus value modification de plan

L'analyse est la même que ci-dessus au regard des dispositions des articles L.231-2 et R.231-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sur la notice descriptive, il est ajouté au prix standard de la maison une plus value de 2000 € pour modification de plan.

Or, il n'est justifié d'aucune modification par rapport au plan standard.

La SA M.P.2 se limite à répliquer contre toute évidence qu'il n'a pas été appliqué de plus value à ce titre.

Elle doit en conséquence être condamnée à rembourser la somme indue de 2000 €, sous déduction de la moins value de 1000 € pour modification de plan qui a été effectivement accordée à M et Mme FOURNIER par avenant du 9 février 2009, soit 1000 € conformément à la demande.

4) Le coût du garage

Le garage apparaît pour la première fois sur l'avenant du 9 février 2009, au titre des travaux non compris dans le prix convenu et pour un coût nul qui laisse perplexe (provision pour garage accolé 3m x 8m : 13.300 € / moins value pour garage accolé 3m x 8m : - 13.300 €).

Ces mentions sont reprises dans l'avenant n° 4 du 10 avril 2009 faisant suite au changement de terrain.

Dans l'avenant n° 5 du 12 juin 2009 apparaît dans le prix convenu une plus value pour garage accolé 3m30 x 8m80 avec dalle béton pour un montant de 14.300 €.

Dans le strict respect des principes imposés par l'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, M et Mme FOURNIER devraient bénéficier d'un garage sans bourse délier, à charge de la SA M.P.2 d'expliquer dans quelles conditions ce garage devait être construit.

Ils se contentent de réclamer le remboursement de la plus value de 1000 €

Pour les mêmes motifs que ci-dessus, en application de l'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il y a lieu de faire droit à leur demande.

5) Le montant de l'assurance dommages ouvrage

Au vu des conditions générales du contrat et de la notice descriptive , il a été facturé à M et Mme FOURNIER une somme de 3000 € au titre de la souscription pour son compte par le constructeur, constitué mandataire à cet effet.

M et Mme FOURNIER demandent que la SA M.P.2 rende compte de sa gestion en lui communiquant , outre les documents originaux attestant de l'existence de l'assurance dommages ouvrage , les documents permettant l'évaluation du montant de la prime.

Suivant bordereau de communication de pièces en date du 29 février 2012, la SA M.P.2 a produit une attestation d'assurance délivrée par la Cie AXA le 17 juin 2009 , ainsi que la facture de travaux sur laquelle figure , outre le prix de la maison , la somme de 3000 € au titre de l'assurance dommages ouvrage.

Contrairement à ce qu'elle soutient, ce document n'établit pas qu'elle a elle-même réglé la somme de 3000 € à AXA.

Elle sera en conséquence condamnée à justifier du montant de la prime dommages ouvrage réellement payée, et ce dans le délai de 15 jours à compter de la signification du jugement et sous astreinte de 100 € par jour de retard pendant 30 jours.

En outre , il convient d'ores et déjà de la condamner à rembourser à M et Mme FOURNIER la différence entre la somme de 3000 € et le montant de la prime réellement acquittée, ce dans l'hypothèse où une telle différence serait révélée.

6) La facture et l'attestation dommages ouvrage

Ces deux documents ayant été communiqués le 29 février 2012, la demande est sans objet .

7) Les dommages et intérêts

Le non respect par le constructeur des dispositions d'ordre public des articles L.231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et la nécessité d'agit en justice pour obtenir le respect de leurs droits , occasionnent à M et Mme FOURNIER un préjudice moral et divers désagréments justifiant l'allocation de la somme de 2000 € à titre de dommages et intérêts .

Sur les demandes de l' A.A.M.O.I

Aux termes de l'article L.421-1 du Code de la Consommation, les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire explicite la défense des intérêts des consommateurs peuvent, si elles ont été agréées à cette fin, exercer les droits reconnus à la partie civile relativement aux faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs .

L'article L.421-2 dispose que les associations de consommateurs mentionnées à l'article L.421-1 et agissant dans les conditions précisées à cet article 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 dans le contrat ou le type de contrat proposé aux consommateurs une clause illicite.

L'intervention principale de l' A.A.M.O.I est en l'espèce recevable .

Il convient de préciser que ses demandes ne peuvent être dirigées que contre la SA M.P.2 exerçant son activité sous le nom commercial "Les MAISONS PIERRE" et non contre la Société MAISONS PIERRE elle-même .

1) Le refus de réviser le prix lorsque l'indice BT 01 est en baisse

S'agissant de la révision du prix , les conditions générales du contrat type employé par la SA M.P.2 sont conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

En revanche , par courrier en date du 31 mars 2010, la SA M.P.2 a clairement indiqué à M et Mme FOURNIER qu'elle ne revoyait jamais ses tarifs à la baisse .

La SA M.P.2 indique qu'elle a commis dans le cas de M et Mme FOURNIER une erreur isolée et de bonne foi et qu'elle a remboursé le trop perçu.

Elle maintient donc sa position selon laquelle les tarifs ne peuvent être revus qu'à la hausse , alors que l'article L.231-11 du Code de la Construction et de l'Habitation ne limite pas la possibilité de variation du prix à l'hypothèse de hausse de l'indice .

Il convient en conséquence de la condamner à appliquer les révisions de prix à la baisse selon les variations de l'indice BT 01 lorsque celles-ci sont applicables aux contrats de construction de maison individuelle , et ce à compter du mois qui suivra la signification du présent jugement et sous astreinte de 2000,00 € par infraction constatée .

2) La convention réception

Aux termes des dispositions d'ordre public de l'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation , "*Le contrat visé à l'article L.231-1 du doit comporter les énonciations suivantes :*

*...
d) L'indication que le maître de l'ouvrage pourra se faire assister par un professionnel habilité ... lors de la réception ...*

En l'espèce , l'article 12 des conditions générales du contrat est conforme à ces dispositions , du moins dans son paragraphe 12.1 et dans le premier alinéa du paragraphe 12.2.

L'article 12.2 des conditions générales ajoute toutefois dans son deuxième alinéa que :

*" Les parties conviennent du choix de l'option aux conditions particulières entre:
a) Lors de la réception, le maître de l'ouvrage se fait assister par un professionnel habilité ...
b) Lors de la réception , le maître de l'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel habilité ..."*

Par suite , les conditions particulières comportent un paragraphe "réception des travaux " ainsi libellé :

*" Les parties conviennent d'appliquer l'article suivant des conditions générales :
12.2 a) ou 12.2 b)
Le maître de l'ouvrage conserve la possibilité de modifier l'option choisie "*

M et Mme FOURNIER ont ensuite signé une CONVENTION RECEPTION le 13 juin 2009 :

" Conformément à la législation en vigueur, l'acquéreur a choisi de se faire assister d'un professionnel lors de la réception des travaux .

M.P.2 propose, à titre commercial, plusieurs professionnels, l'acquéreur fera le choix de l'un d'entre eux. Les honoraires sont à la charge de M.P.2. Néanmoins, l'acquéreur peut se faire assister par tout autre expert de son choix .

Dans le cas où l'acquéreur ferait un choix d'expert différent de celui proposé, M.P.2 s'engage à régler les honoraires de celui-ci à concurrence maximum de 350 € HT soit 418,60 € TTC .

Afin de ne pas retarder la réception le moment venu, l'acquéreur devra prévenir M.P.2 du choix de son expert ou de sa décision de procéder à la réception sans assistance par courrier en recommandé avec accusé de réception adressé avant achèvement des cloisons et mise hors d'air .

NOTA : Cette convention ne s'applique pas aux personnes morales. Le montant des honoraires cités ci-dessus sera déduit du prix des travaux . La réception se fera entre l'acquéreur et le constructeur avec règlement intégral lors de la remise des clefs "

Les clauses et la pratique consistant à faire opter le maître de l'ouvrage dès la conclusion du contrat entre l'assistance ou la non assistance par un professionnel , puis, avant la réception, entre l'assistance par un professionnel proposé par le constructeur ou un expert de son choix , n'apparaissent pas conformes à la lettre et à l'esprit de l'article L.231-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dans la mesure où l'option doit pouvoir être exercée librement par le maître de l'ouvrage jusqu'au moment de la réception , et ce même si les conditions particulières prévoient que le maître de l'ouvrage conserve la possibilité de modifier l'option choisie .

De même , la clause de la convention réception selon laquelle l'option devra être exercée avant achèvement des cloisons et mise hors d'air est contraire aux dispositions susvisées .

Il apparaît en outre que la somme de 418,60 € TTC est incluse dans le prix initial alors qu'elle ne devrait être réglée par l'acquéreur que s'il a recours au professionnel proposé par le constructeur . Bien qu'elle soit contestée par le constructeur, la réalité de cette pratique résulte d'une part du NOTA en fin de convention réception ("le montant des honoraires cités ci-dessus sera déduit du prix des travaux") et , d'autre part , du fait que M et Mme FOURNIER ont retiré leur demande de restitution de cette somme au motif qu'elle leur a finalement été remboursée par la SA M.P.2 .

La SA M.P.2 sera en conséquence condamnée à supprimer de son contrat de construction la partie de l'article 12.2 des conditions générales contraignant les parties à convenir du choix de l'option aux conditions particulières, et le paragraphe Réception des travaux des conditions particulières imposant au maître de l'ouvrage de formaliser son option quant à la réception avec l'assistance ou non d'un professionnel en cochant une case , et ce dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et sous astreinte de 1000 € par infraction constatée sur des contrats signés postérieurement à cette date .

Elle sera également condamnée , sous la même astreinte, à ne plus inclure dans le prix convenu le coût de l'intervention de l'expert .

Il n'est pas nécessaire de faire droit aux demandes de l' A.A.M.O.I tendant d'une part à ce que la SA M.P.2 soit condamnée à proposer aux clients dont la livraison n'est pas encore intervenue un avenant modificatif incluant le remboursement systématique du coût de l'expertise, et , d'autre part, à ce que le dispositif du jugement

soit communiqué à tous les clients qui ont contracté avec elle dans les cinq années précédentes ou à certains d'entre eux .

En revanche, il y a lieu d'assurer l'information des acquéreurs passés et à venir en ordonnant la publication d'un communiqué résumant le dispositif du jugement dans deux publications au choix de l' A.A.M.O.I et aux frais de la SA M.P.2 à hauteur de 4000 € par insertion et selon les modalités qui seront précisées dans le dispositif .

3) La demande de dommages et intérêts

L' A.A.M.O.I sollicite la réparation du préjudice collectif subi par les consommateurs ayant contracté avec la SA M.P.2 . Elle chiffre sa demande à 37.674 € par référence à la somme de 418,60 € versée par contrat signé et aux 90 réceptions envisagées par la SA M.P.2 pour l'année 2010 .

Il ne s'agit pas là d'un préjudice collectif mais d'une somme de préjudices qui ont pu être subis par des acquéreurs qui n'ont pas sollicité l'assistance d'un expert et qui n'ont pas obtenu remboursement de cette somme .

Cette demande sera en conséquence rejetée .

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du Code de procédure civile

La SA M.P.2, partie perdante au sens de l'article 696 du Code de procédure civile, sera condamnée aux entiers dépens, ainsi qu'au paiement des sommes de 3000 € et 2000 € au titre des frais non compris dans les dépens exposés par M et Mme FOURNIER et par l' A.A.M.O.I à l'occasion de la présente instance .

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL,

statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

- Condamne la SA M.P.2 à payer à M et Mme FOURNIER :

la somme de 1549,62 € au titre de la révision à la baisse du prix convenu ;

la somme de 5000,00 € au titre des adaptations au sol indues;

la somme de 1000,00 € au titre de la plus-value "modification de plan" indue ;

la somme de 1000,00 € au titre de la plus value du garage indue ;

- Condamne la SA M.P.2 à justifier du montant de la prime dommages ouvrage réellement payée , et ce dans le délai de 15 jours à compter de la signification du jugement et sous astreinte de 100 € par jour de retard pendant 30 jours ;

- Dans l'hypothèse où il apparaîtrait une différence entre la somme de 3000 € facturée et le montant de la prime réellement acquittée , condamne la SA M.P.2 à rembourser la somme correspondante à M et Mme FOURNIER ;

- Constate que la demande de communication de la facture des travaux et de l'attestation dommages ouvrage est sans objet ;

- Condamne la SA M.P.2 à payer à M et Mme FOURNIER la somme de 2000 € à titre

de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral ;

- Condamne la SA M.P.2 à appliquer les révisions de prix à la baisse selon les variations de l'indice BT 01 lorsque celles-ci sont applicables aux contrats de construction de maison individuelle , et ce à compter du mois qui suivra la signification du présent jugement et sous astreinte de 2000,00 € par infraction constatée ;

- Condamne la SA M.P.2 à supprimer de son contrat de construction la partie de l'article 12.2 des conditions générales contraignant les parties à convenir du choix de l'option aux conditions particulières, et le paragraphe Réception des travaux des conditions particulières imposant au maître de l'ouvrage de formaliser son option quant à la réception avec l'assistance ou non d'un professionnel en cochant une case , et ce dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et sous astreinte de 1000 € par infraction constatée sur des contrats signés postérieurement à cette date ;

- Condamne la SA M.P.2 à ne plus inclure dans le prix convenu le coût de l'intervention de l'expert , et ce dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et sous astreinte de 1000 € par infraction constatée sur des contrats signés postérieurement à cette date ;

- Ordonne la publication dans deux organes de presse publications au choix de l' A.A.M.O.I et aux frais de la SA M.P.2 à hauteur de 4000 € par insertion , du communiqué suivant :

" Par jugement du 2 avril 2012, le Tribunal de grande instance de Toulouse , première chambre , a condamné la SA M.P.2 exerçant son activité sous le nom commercial "Les MAISONS PIERRE" à appliquer des révisions de prix à la baisse selon les variations de l'indice BT 01 lorsque celles-ci sont applicables aux contrats de construction de maison individuelle , à retirer des clauses abusives figurant dans son contrat type de construction de maison individuelle, et à ne plus inclure dans le prix convenu le coût de l'intervention de l'expert lors des opérations de réception "

- Rejette le restant des demandes formées par l' A.A.M.O.I ;

- Condamne la SA M.P.2 à payer à M et Mme FOURNIER la somme de 3000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- Condamne la SA M.P.2 à payer à M et Mme FOURNIER la somme de 2000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- Condamne la SA M.P.2 aux entiers dépens de l'instance ;

- Accorde à Maître ACHARD , avocat , le bénéfice de l'article 699 du Code de procédure civile .

Le Greffier



Le Juge

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Page -1 Toulouse, le 12/04/12

Le Greffier en Chef,