

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE LYON**

Neuvième Chambre

NUMERO DE R.G. : 13/03958

N° de minute :

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**Jugement du :
22 Juin 2016**

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LYON, statuant publiquement et en premier ressort, a rendu, après prolongation de son délibéré initialement fixé au 30 mars 2016 en son audience de la **Neuvième Chambre du 22 Juin 2016**, le jugement **contradictoire** suivant,

Affaire :

**Association D'AIDE AUX
MAITRES D'OUVRAGE
INDIVIDUELS (AAMOI)
C/**

**Société AMBITION LOIRE AIN
LYONNAIS, SAS, Société
AMBITION ISERE SAVOIE**

Après que l'instruction eût été clôturée le 26 NOVEMBRE 2015, après rapport de **Florence LE GAL, Juge**, et après que la cause eût été débattue à l'audience publique du **10 Février 2016**, devant :

Florence LE GAL, Juge

Siégeant en qualité de Juge Rapporteur, en application des dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile,

Assisté(e)s de **Nicole GAILLARD, Greffier**

le:

GROSSE ET COPIE

la SELARL ASTA-VOLA &
ASSOCIES - 1439

la SELARL BERTHIAUD ET
ASSOCIES - 711

Et après qu'il en eût été délibéré par :

Président : **Florence LE GAL, Juge**

Assesseurs : **Pascale RABEYRIN-PUECH, Juge**
Georges PEGEON, Vice-Président

Dans l'affaire opposant :

DEMANDERESSE

Association D'AIDE AUX MAITRES D'OUVRAGE INDIVIDUELS (AAMOI), dont le siège social est sis Chez BLEU VOYELLE - 27 Place Victor Schoelcher - 91300 MASSY

représentée par Maître Sylvie BERTHIAUD de la SELARL BERTHIAUD ET ASSOCIES, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 711 et plaidant par Me SKOG, avocat au barreau de PARIS

DEFENDERESSES

Société AMBITION LOIRE AIN LYONNAIS, SAS, dont le siège social est sis 16 A Rue des Brosses - 69110 VILLEURBANNE

représentée par Maître Jérémie ASTA-VOLA de la SELARL ASTA-VOLA & ASSOCIES, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 1439 et plaidant par Maître PLUNIAN, avocat au barreau de VALENCE

Société AMBITION ISERE SAVOIE, dont le siège social est sis 272 Rue des Vingt Toises - 38950 SAINT MARTIN LE VINOUX

représentée par Maître Jérémie ASTA-VOLA de la SELARL ASTA-VOLA & ASSOCIÉS, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 1439
et plaidant par Maître PLUNIAN, avocat au barreau de VALENCE

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

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

L'AAMOI considérait que les contrats proposés par la société Ambition Loire Ain Lyonnais et la société Ambition Isère et Savoie violaient certaines obligations légales. Cette étude faisait l'objet d'une publicité sur leur site internet et un droit de réponse était accordé à ces sociétés.

Le 22 juillet 2007, le tribunal de grande instance de Valence ordonnait le retrait des propos de l'AAMOI à l'égard du directeur juridique du groupe des sociétés défenderesses précitées, M. Praly.

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

Par ordonnance du 9 janvier 2014, le juge de la mise en état déboutait la société Ambition Loire Ain Lyonnais et la société Ambition Isère et Savoie de leur demande d'incident visant à la fois l'incompétence de la présente juridiction et différentes fin de non-recevoir.

Par ordonnance du 5 mars 2015, le juge de la mise en état déboutait les défenderesses de leur demande de sursis à statuer et un arrêt du 9 juillet 2015 de la cour d'appel de Lyon déclarait notamment La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et La S.A.S. Ambition Isère Savoie irrecevables en leur appel immédiat.

Par ordonnance du 26 novembre 2015 le juge de la mise en état déclarait irrecevable la nouvelle demande de sursis à statuer des défenderesses et clôturait l'instruction de l'affaire.

Par dernières conclusions adressées par voie électronique le 1er février 2016, l'AAMOI demande à la présente juridiction, sous bénéfice de l'exécution provisoire :

- de la déclarer recevable et bien fondée en son action et débouter les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie de l'ensemble de leurs demandes et de juger que constituent des pratiques illicites :

- celles qui consistent à faire signer un contrat de construction de maison individuelle alors que le maître de l'ouvrage ne dispose pas encore de droit à construire ou d'une promesse de vente,
- celles qui consistent à faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber avenir alors qu'elles n'ont aucun droit sur ledit terrain,
- celles qui consistent à se faire remettre un dépôt de garantie libellé à son ordre, alors que ce dépôt de garantie doit être déposé sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage,

- celles qui consistent à exiger la rétractation de tous les quo-contractants pour anéantir le contrat de construction alors que la rétractation d'un seul quo-contractant entraîne l'anéantissement de la convention,
- celles qui consistent à ne pas notifier le contrat de façon claire et non ambiguë, sans informer le consommateur du caractère spécifique du courrier lui notifiant l'acte et ce alors qu'il dispose d'un droit de rétractation de sept jours attaché à cet envoi,
- celles qui consistent à solliciter un chèque au profit de l'assurance dommages ouvrage avant l'expiration du délai de rétractation, en violation de l'article L.272-1 du code de la construction et de l'habitation,
- celles qui consistent à intégrer dans les pièces contractuelles la notice d'information issue de l'arrêté du 28 novembre 1991, alors qu'elle doit être distincte de la notice descriptive et du contrat,

et en conséquence de :

- condamner les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie à cesser lesdites pratiques illicites sous astreinte provisoire de 1000 euros par infraction constatée et ce, dans les 30 jours qui suivent la signification du jugement à intervenir,
- juger abusives les clauses figurant ou ayant figuré dans les conditions particulières, les conditions générales et la notice descriptive générale d'utilisation du contrat litigieux, à savoir les articles 3, 20, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 31, l'article 32 devenu 31 et l'article 33 qui fut supprimé, et en conséquence de déclarer lesdites clauses non écrites et condamner les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie à les supprimer sous astreinte provisoire de 1 000 euros par infraction constatée et ce, dans les 30 jours qui suivent la signification du jugement à intervenir,
- juger la notice descriptive des sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie non conforme :
 - sur la clause « IMPLANTATION » en ce qu'elle prévoit des travaux obligatoires à la charge du maître de l'ouvrage sans que ces travaux ne soient ni décrits, ni chiffrés,
 - sur la clause 1.2.3 dans sa rédaction antérieure en ce qu'elle viole le caractère forfaitaire du prix du contrat,
 - sur la pratique qui prévoit que certains travaux sont systématiquement fixés comme étant à la charge du maître de l'ouvrage sans qu'il soit précisé dans le contrat qu'ils peuvent être rétrocédés dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat,
 - sur les descriptions insuffisantes et parfois absentes des travaux et celles qui se réfèrent à des documents dont le consommateur n'a pas eu préalablement connaissance.

L'AAMOI réclame enfin du tribunal en tout état de cause :

- de condamner in solidum les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie à lui payer la somme de 600 000 euros, en réparation du préjudice collectif des consommateurs,
- d'ordonner la publication du dispositif du jugement à intervenir dans les journaux Les Dépêches, le Progrès de Lyon et le Dauphiné libéré à hauteur de la somme de 7 500 euros par insertion,
- d'ordonner la publication du jugement à intervenir en page d'accueil du site internet des sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie pour une durée de quatre mois,
- d'ordonner la communication par les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie à l'ensemble de leurs clients dont les contrats ont été conclus dans

les cinq ans du jugement à venir, un tirage de la décision à intervenir afin que ceux-ci puissent faire valoir leurs droits, sous astreinte provisoire de 5000 euros par infraction constatée et ce, dans un délai de 30 jours à compter de la signification du jugement à intervenir,

- d'ordonner la communication par les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie à la Direction Départementale de la Protection de la Population, un tirage de la décision à intervenir,

- de l'autoriser à retirer de son site internet le droit de réponse qui lui a été imposé par la société Ambition Loire Ain Lyonnais,

- de condamner in solidum les sociétés Ambition Loire Ain Lyonnais et Ambition Isère Savoie à lui payer la somme de 10 000 euros, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens dont distraction pour ceux les concernant au profit de Maître Sylvie Berthiaud, avocat au barreau de Lyon, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, l'AAMOI fait savoir que :

- s'agissant des fins de non-recevoir soulevées,

le défaut de qualité et d'intérêt à agir n'est pas fondé en ce qu'il n'existe pas de limitation géographique de ses compétences, l'agrément du préfet ne signifie pas qu'elle est compétente seulement dans le ressort de la préfecture qui l'a octroyée, il n'existe aucune limitation dans ses statuts,

- l'irrecevabilité de l'action tirée de la modification des clauses illicites n'est pas plus fondée en ce que

○ l'article L 421-1 et L421-6 du code de la consommation prévoit que les dispositions sont applicables "y compris dans les contrats qui ne sont plus proposés", les arguments des défendeurs sont fondés sur une législation caduque, par ailleurs, certains contrats contenant des clauses abusives sont encore en circulation,

○ les jurisprudences citées par les défendeurs sont relatives à des contrats modifiés avant l'introduction de l'instance, or en l'espèce, ces contrats l'ont été a posteriori,

○ la société Ambition Loire Ain Lyonnais et la société Ambition Isère et Savoie ont présenté plusieurs versions des contrats, la version 2 est une version intermédiaire dans laquelle ont été supprimées les clauses abusives les plus flagrantes, il subsiste cependant de nombreuses clauses abusives, par la suite, la plupart des clauses abusives ont été réintégrées dans la version 3, en tout état de cause les contrats contenant des clauses abusives subsistent et ont continué d'être signés, par ailleurs, de nouvelles clauses ont été ajoutées dans les versions ultérieures,

- sur le fondement des demandes : l'article L421-1 du code de la consommation autorise les associations habilitées à défendre l'intérêt des consommateurs seulement si l'agrément de l'association le prévoit, et seulement si il existe un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs, et l'article L 421-2 du code de la consommation prévoit que le juge peut supprimer des clauses estimées abusives ou faire cesser les agissements illicites, ou encore réputer non écrites les clauses dans les contrats identiques,

- sur les pratiques illicites, la signature prématurée du contrat de construction de maison individualisée (CCMI) est en contradiction avec les articles L231-2 a) et R231-2 et L231-4 du code de la construction et de l'habitation, car les défenderesses signent le CCMI alors même que le maître d'ouvrage n'a qu'une promesse d'achat sur le terrain où doit être édifié la construction ; la seule exception prévue est l'existence d'une promesse de vente, or en l'espèce il s'agit seulement d'une promesse d'achat, ce qui est très différent comme

le montre l'analyse de la jurisprudence et par ailleurs cela a pour conséquence de tromper le maître d'ouvrage sur le prix, en effet, la révision du prix va être basée à la date de la promesse d'achat au lieu de la date de la promesse de vente, or l'indice augmente entre temps ce qui entraîne un surcoût pour le maître de l'ouvrage,

- la société Ambition Loire Ain Lyonnais et la société Ambition Isère et Savoie signent des contrats fondés sur promesse d'achat faite sur des terrains n'appartenant pas à celui à qui est faite la promesse ; les sociétés du groupe Teber avenir font signer une promesse d'achat à leur profit, le maître d'ouvrage croit alors ne pas pouvoir contracter avec un autre constructeur,

- le versement d'un dépôt de garantie sans garantie de remboursement valide ainsi que l'absence de compte spécial au nom du maître d'ouvrage constitue une violation de l'article L231-4 du code de la construction et de l'habitation, c'est une clause illicite devenue abusive au regard de la dernière version proposée par les sociétés du groupe Teber avenir, dans la mesure où les contrats prévoient désormais que les dépôts de garantie transitent sur leurs propres comptes, sans aucune certitude sur la destination finale du dépôt, et ce alors que la Commission des clauses abusives a déclaré ces types de clauses abusives,

- le refus de rétractation d'un seul des cocontractants est de la même façon illicite, dans le sens où si un des maîtres d'ouvrage se rétracte, l'autre peut se voir condamner à payer une clause pénale ; peu importe le statut matrimonial des maîtres d'ouvrage, cette pratique est illicite en ce que les parties se sont engagées "solidairement",

- le droit de rétractation n'est pas notifié légalement, au regard de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai court en effet à compter de la notification de l'acte par courrier recommandé avec accusé de réception, les sociétés du groupe Teber avenir ne respectent pas ses conditions, le courrier n'évoque pas qu'il constitue une notification, et il n'est pas fait mention du délai de rétractation, la simple référence à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation est insuffisante,

- la demande d'un chèque au profit d'une assurance "Dommages ouvrage" est illicite au visa du même article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, en effet les sociétés du groupe Teber avenir conserve le chèque pendant plusieurs mois sans faire la demande d'assurance, dès lors peu importe que le chèque ne leur soit pas destiné et qu'il ne soit pas encaissé, seule compte l'émission,

- la notice d'information doit être distincte de la notice descriptive prévue par la loi, or, dans les contrats visés, elle est confondue à la notice descriptive comme la montre, par exemple, la numérotation continue des pages entre les deux notices,

- sur les clauses abusives,

- l'article 3 et l'article 20 sur les conditions d'information sur la révision des prix ne permettent pas une information complète du maître de l'ouvrage sur les modalités de cette révision, le constructeur doit adopter une démarche active, la référence à un indice étant insuffisante,

- l'article 6 ne prévoit pas que le permis de construire puisse être annexé au contrat et définit les délais à partir d'échéances imprécises sur lesquelles le constructeur peut agir à sa guise, l'article 6 a été modifié et prévoit désormais un délai de 6 semaines pour la réalisation des conditions suspensives, cependant ce délai est exagéré, de plus, il est toujours fait référence au "début effectif des travaux" et non à la "date d'ouverture de chantier" comme l'impose la loi,

- l'article 8 introduit un "prix de base", même si cette clause a certes été modifiée dans les versions ultérieures,

- l'article 10 exclut du contrat de construction de maison individuelle les travaux extérieurs à la propriété ou les limite "au droit du terrain" alors que le constructeur doit préciser et décrire les raccordements au réseau public nécessaires à l'habitation comme l'affirme une jurisprudence constante,

- l'article 11 transmet au maître de l'ouvrage la responsabilité de l'inadaptation de la construction au terrain sur lequel il doit être implanté, alors que le constructeur doit disposer des documents d'urbanisme avant de réaliser le contrat de construction et ne peut donc pas demander au maître de l'ouvrage de lui fournir tout renseignement concernant le terrain ; de plus cet article établit que le contrat chiffre une construction sur un terrain qui est décrit comme standard, sans adaptation au terrain réel et autorise dès lors la violation du caractère forfaitaire du contrat ; après avoir modifié cet article durant un temps, les sociétés du groupe Teber avenir sont revenues aux dispositions antérieures,
- l'article 12 ne prévoit pas de délai du dépôt du permis de construire et donc octroie au constructeur la possibilité de retarder la totalité de l'opération, de plus, il viole le caractère forfaitaire du contrat en mettant à la charge du maître de l'ouvrage le coût des prescriptions imposées par l'administration,
- l'article 13 impose sans restriction un avenant en cas de prescription, restreint l'obligation pour le professionnel de respecter les engagements pris par ses préposés ou ses mandataires et la modification de cet article suite à l'introduction de la présente instance n'est pas plus acceptable en ce qu'elle renvoie à des dispositions légales non reproduites dans l'acte et partant incompréhensibles pour le consommateur,
- l'article 14 prévoit des prolongations de délai, pour des causes extérieures, pour des cas de force majeure qui n'en sont pas, et pour des intempéries qui ne sont pas définies, la clause demeure abusive malgré la modification de l'article 14 car la simple référence à des dispositions légales non reproduites dans l'acte est insuffisante,
- l'article 15 impose au consommateur de fournir une étude de sol et fait de la fourniture de cette étude de sol une condition d'ouverture de chantier,
- l'article 16 dans son ancienne rédaction réservait 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 l'autorise à refuser de façon discrétionnaire la présence des conseils du maître de l'ouvrage ; sa modification est insuffisante car aucune fréquence minimum de visite n'est prévue,
- l'article 17 dans son ancienne rédaction prévoyait un délai de levée des réserves déterminé et fixé dès la signature du contrat, ce quatrième paragraphe a été supprimé dans la dernière version ; de plus, cet article prévoit dès la signature du contrat que la consignation se fera uniquement sur un compte ouvert au nom du constructeur entravant également le recours à la justice du consommateur, enfin, dans son ancienne rédaction, en se substituant au juge, l'article 17 prévoit que les frais judiciaires seront supportés par le maître de l'ouvrage, ce dernier paragraphe a été supprimé dans la dernière version des contrats,
- l'article 18 prévoit que la prise de possession de l'immeuble n'autorise pas de recours du consommateur et vaut automatiquement réception sans réserve,
- l'article 19, dans sa rédaction antérieure prévoyait que les primes de toutes natures seraient acquises au constructeur, cette clause a été supprimée,
- l'article 21 donne un droit de regard sur l'utilisation des fonds du maître de l'ouvrage et dans son ancienne rédaction prévoyait 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, cette clause a été supprimée,
- l'article 22 est imprécis et trompeur sur les modalités de paiement du dépôt de garantie et impose le recours à des textes qui ne figurent pas à l'acte, il prévoit que la retenue de garantie est limitée à l'estimation du montant qui en serait faite par le professionnel lors de la réception,
- l'article 23 comporte deux clauses abusives, dans sa rédaction antérieure, en ce que le délai de règlement des appels de fonds est fixé à moins de 15 jours et dans la rédaction actuelle en ce que le délai de règlement débute à la date d'émission de l'appel de fonds,

en ce que les pénalités débutent à la première présentation du courrier recommandé plutôt qu'à sa réception, dans la rédaction antérieure en ce qu'il ne prévoit pas les sanctions symétriques en cas d'appel de fonds anticipé, et dans la nouvelle rédaction en ce qu'il renvoie à un texte dont le consommateur n'a pas pris connaissance et ne figurant pas à l'acte,

- l'article 26 est abusif dans sa 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, en ce qu'il renvoie pour l'applicabilité de la clause de garantie et des assurances à des textes et des dispositions légales qui ne sont pas reproduites à l'acte,

- l'article 27 demande au maître de l'ouvrage de se faire juge de sa solvabilité, et lui fait 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

- l'article 28 ne prévoit pas, dans sa rédaction antérieure, de sanction symétrique à celles du consommateur lorsque les conditions suspensives échouent par la faute du constructeur, et l'indemnisation du constructeur est excessif, de par son caractère cumulatif et forfaitaire, et celle du consommateur insuffisante en tout état de cause déséquilibrée,

- l'article 29 renvoie à des textes non précisés et en tout état de cause obsolètes, le constructeur prétend faire survivre des clauses à une résolution du contrat et se substituer aux tribunaux dans l'appréciation du caractère d'œuvre et des droits des parties,

- l'article 31 dans sa rédaction antérieure violait le caractère forfaitaire d'ordre public d'un contrat de construction de maison individuelle et octroyait au professionnel un droit discrétionnaire et unilatéral de rompre la convention, - cette clause ayant été supprimée,-

- l'article 32 (devenu 31) dans sa rédaction antérieure autorisait la photographie et la publication sans limite de lieu ou de temps y compris de l'espace privé de la construction du consommateur,

- l'article 33 (supprimé) hiérarchisait les documents contractuels en privilégiant des documents textuels et imprécis aux documents visuels,

- la clause "implantation" de la notice descriptive fait état de nombreux travaux à mettre à la charge du maître de l'ouvrage, sans qu'il soit fait état de plus de précisions notamment le montant de ces travaux,

- la clause 1.2.3 de la notice descriptive prévoyait que dans le cas d'un défaut de sol, une augmentation de prix serait mise à la charge du maître de l'ouvrage et donc cela constituait une violation du caractère forfaitaire du prix, cette clause a été supprimée,

- la notice descriptive contient d'autres clauses illicites, notamment celles relatives à la mise à la charge du maître de l'ouvrage d'autres travaux de manière systématique,

- d'autres clauses de la notice descriptive sont insuffisantes notamment en raison de la description sommaire, parfois absente, des travaux et de la référence à des documents dont le consommateur n'a pas eu préalablement connaissance,

- s'agissant de la réparation des préjudices, sa demande se limite à hauteur de 600 000 euros à titre de dommages et intérêts, montant correspondant à une partie très minime des préjudices collectifs, et elle ne sollicite qu'une infime partie des préjudices collectifs des consommateurs en limitant sa demande à 1000 euros par contrat et pour une seule année, or le groupe Teber avenir revendique sur son site internet un portefeuille de 600 constructions par an avec un objectif de 1000 maisons par an.

Par dernières conclusions en date du 1^{er} février 2016, la société Ambition Loire Ain Lyonnais et la société Ambition Isère et Savoie demandent à la présente juridiction sur le

fondement des articles L.421-1 et suivants, des articles L.421-6 et suivants du code de la consommation, des articles L231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation :

○ à titre principal, de dire l'Association d'Aide aux Maîtres d'Ouvrage Individuels irrecevable pour défaut d'intérêt à agir et défaut de qualité à agir,

○ à titre subsidiaire, de juger que

- la demande en suppression des clauses litigieuses est irrecevable ou devenue sans objet du fait de la modification du contrat effectuée par les Sociétés requérantes,

- les demandes en paiement à 600 000 euros au titre du prétendu préjudice à l'intérêt collectif des consommateurs, outre celle en publication et en notification de la décision à intervenir aux anciens clients des Sociétés concernées sans fondement du fait de cette modification,

○ à titre infiniment subsidiaire, de juger que

- les clauses et pratiques critiquées ne constituent ni des pratiques illicites, ni des clauses abusives,

- il n'est pas démontré une atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs, et, quelle que soit la décision relativement aux clauses litigieuses, rejeter la demande de dommages et intérêt présentée,

○ en toute hypothèse,

- de rejeter la demande de l'AAMOI à les voir condamner à lui verser la somme de 10 000 € au titre des frais de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à les condamner aux entiers dépens de l'instance,

- de condamner l'AAMOI à leur verser la somme de 5 000 euros au titre des frais de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens de l'instance,

- de rejeter la demande de l'Association d'Aide aux Maîtres d'Ouvrage Individuels à les voir condamner à adresser à la Direction Départementale de la Protection de la Population la décision à intervenir,

- de rejeter la demande de l'Association d'Aide aux Maîtres d'Ouvrage Individuels à se voir autoriser à retirer le droit de réponse publié sur son site internet.

A l'appui de leurs prétentions, la société Ambition Loire Ain Lyonnais et la société Ambition Isère et Savoie font savoir que :

- sur les différentes fins de non-recevoir,

- l'AAMOI a obtenu un agrément départemental du préfet du département, publié dans un recueil des actes administratif du département, le siège de l'association étant situé dans l'Essonne, force est de constater que ni la société Ambition Loire Ain Lyonnais ni la société Ambition Isère et Savoie n'a de client dans l'Essonne et n'a son siège social dans l'Essonne, dès lors l'AAMOI est dépourvu de qualité et d'intérêt à agir,

- les clauses dénoncées ont été modifiées unilatéralement dans les modèles de contrats, de sorte qu'aucun grief élevé par l'association ne peut subsister, comme le prouve les modèles de contrats joints à la procédure, ainsi ont été modifiés les articles 10, 11, 13, 16, 17, 22, 23, 26, s'agissant des autres articles dénoncés, les défenderesses maintiennent leur parfaite légalité, or il est jugé de manière constante que lorsque la modification des clauses intervient après l'introduction de l'instance, celle-ci est sans objet, dès lors les demandes tendant à la suppression des clauses modifiées sont sans objet, et en conséquence, les demandes indemnitaires ou de publication sont sans fondement, par ailleurs, la DGCCRF, à la suite d'un contrôle, n'a décelé aucune anomalie contractuelle ou pratique commerciale trompeuse,

s'agissant des prétendues pratiques illicites,

- sur la prétendue signature prématurée du CCMI, la promesse synallagmatique d'achat est justement, contrairement à une promesse unilatérale d'achat, un titre de propriété, dès lors le fait de conclure la CCMI en disposant seulement de la promesse synallagmatique

d'achat est parfaitement légal, par ailleurs l'augmentation de l'indice est identique à celui qui aurait été fixé dans une promesse de vente,

- sur les contrats signés sur des promesses d'achat, il convient de mentionner que le cocontractant est la société "Demeure drômoise", appartenant à la société TC construction, juridiquement indépendante des défenderesses, elles peuvent être seulement considérées comme ayant fourni indirectement le terrain, en tout état de cause il n'existe aucune manœuvre,

- sur le versement d'un dépôt de garantie, la version actuelle des modèles de contrat prévoit qu'un compte est ouvert au nom du client afin de verser le dépôt de garantie, il est faux d'affirmer qu'il transiterait sur un compte de la société, de plus, le choix de la banque au sein de laquelle est ouvert le compte est prévu contractuellement, et n'est pas laissé à la discrétion des défenderesses,

- sur la rétractation d'un seul des deux cocontractants, le fait est que si les cocontractants ne sont pas mariés, aucune solidarité entre eux ne peut être retenue, dès lors la rétractation de l'un des cocontractants n'anéantit pas le contrat,

- sur la notification du droit de rétractation, aucune disposition de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation n'impose de mentionner expressément que la réception de la notification par courrier RAR du CCMI ferait courir le délai de rétractation ; par ailleurs, elles ont modifié leur modèle qui mentionne aujourd'hui l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation,

- sur le chèque pour l'assurance dommage d'ouvrage, il a notamment lieu de mentionner que le chèque est libellé à l'ordre de l'assurance dommage d'ouvrage, et que cette pratique est avantageuse pour le maître d'ouvrage qui est par ailleurs obligé de souscrire à une police d'assurance de dommage d'ouvrage,

- sur l'intégration de la notice d'information à la notice descriptive, il n'existe aucune disposition légale interdisant de joindre par commodité cette notice à la notice descriptive, en tout état de cause, il est fait état dans le modèle de courrier de notification utilisé qu'une notice d'information est jointe aux pièces,

s'agissant des prétendues clauses abusives,

- sur l'article 3, les modalités de révision sont prévues par l'article 20 des conditions générales de vente, de plus l'indice est précisé dans le contrat, il n'est pas à la discrétion des parties, et aucune disposition légale n'impose de fixer les modalités d'évolution de cet indice,

- sur l'article 6, c'est au maître de l'ouvrage de préciser la date limite de dépôt du permis de construire, de plus le constructeur a l'obligation de déposer immédiatement le dossier pour instruire la demande de permis de construire, en tout état de cause, les sociétés défenderesses proposent dans leurs nouveaux modèles un délai de 6 semaines pour déposer la demande de permis de construire, enfin il est justifié de se référer à la date effectif de démarrage du chantier,

- il n'est plus fait mention d'un prix de base dans les articles 8 et 11 des conditions générales,

- l'article 10 a été modifié et mentionne désormais seulement la prise en charge par le maître de l'ouvrage des dépenses relatives à l'extension du réseau public nécessaire à la desserte de la parcelle,

- les mentions de l'article 11 relatives à la remise de documents permettant la description du terrain et à la responsabilité du maître de l'ouvrage en cas de défaillance ont été ôtées de leur modèle de contrat,

- sur l'article 12, la demande de permis de construire doit désormais être déposée dans un délai de 6 semaines après la conclusion du contrat, dès lors les griefs dirigés envers la mention de l'article 12 prévoyant que la date limite de dépôt du permis doit être déterminée par le maître de l'ouvrage ne sont plus fondés, par ailleurs, la nécessité d'établir un avenant au contrat à la charge du maître de l'ouvrage en cas de prescription

imposée par l'administration a été encadrée plus strictement,

- sur l'article 13, celui-ci a été modifié de sorte que les griefs lui étant adressés ne sont plus fondés,
- sur l'article 14 relatif à la prorogation des délais, il est désormais fait expressément mention des articles du code de la construction et de l'habitation,
- sur l'article 15, l'ensemble des formalités nécessaires pour le commencement des travaux, notamment les caractéristiques du bâtiment à construire, sont soit jointes au contrat dans les annexes, soit ne résultent d'aucune obligation légale (notamment le bornage), enfin, le choix de mettre les travaux à la charge du maître de l'ouvrage n'est que transitoire, la prise en charge des frais réels sera renégociée par la suite,
- l'article 16 relatif à la réalisation de la construction a été modifié, les griefs ne sont donc plus fondés,
- sur l'article 17, le délai de reprise de 45 jours apparaît justement comme une garantie pour le maître de l'ouvrage, de plus, les dispositions relatives à l'ouverture d'un compte au nom du constructeur ont été modifiées, dès lors c'est au nom du maître de l'ouvrage que ce compte sera ouvert, le choix de la banque est prévu contractuellement et n'est pas laissé à la discrétion du constructeur, enfin les stipulations relatives aux frais de justice ont été supprimées,
- selon l'article 18, la prise de possession par le maître de l'ouvrage entraîne la réception de la maison sans réserve et donc l'exigibilité des sommes restant dues, cela résulte des dispositions légales, la clause ne peut donc être considérée comme abusive,
- sur l'article 19 relative au prix, la clause critiquée était retirée,
- sur l'article 21, la clause permettant d'effectuer les prélèvements en premier lieu sur les fonds propres du maître d'ouvrage est une mesure protectrice à son égard, l'autre clause a été supprimée,
- sur l'article 22 relatif à l'échelonnement des paiements, plusieurs dispositions ont été supprimées ou modifiées, notamment le renvoi à des dispositions du code de la construction et de l'habitation est tout à fait clair et compréhensible, de plus, les griefs invoqués par l'AAMOI se fondent sur des erreurs d'interprétation de termes,
- sur l'article 23, le délai et le point de délai relatifs aux retards dans les paiements ont été modifiés, les griefs ne sont donc plus encourus,
- l'article 26 relatif à la responsabilité et l'assurance a été entièrement refondu,
- l'article 28 relatif à la condition résolutoire a été modifié et les dispositions critiquées ont été supprimées,
- l'article 29 a été partiellement modifié, par ailleurs, les clauses des contrats ayant pour objet de régir et régler la situation des parties après résiliation du contrat perdurent le temps de régler ladite situation, mais il s'agit bien des droits propres du constructeur et non de ceux du maître d'ouvrage,
- l'article 31 a été supprimé,
- sur l'article 32, il n'y a aucune atteinte à la vie privée à prendre des photographies de l'intérieur avant la prise de possession,
- l'article 33 a été supprimé,
- la clause "implantation" de la notice descriptive est parfaitement en accord avec les exigences légales et notamment avec l'article R231-4 du code de la construction et de l'habitation,
- la clause 1.2.3 a été supprimée,
- les autres clauses de la notice descriptive sont issues d'un modèle type qui évolue au grès des désirs du maître de l'ouvrage, qui peut choisir entre la mise à la charge des travaux au constructeur ou à sa propre charge, il ne s'agit en aucun cas de mettre systématiquement à la charge des maîtres de l'ouvrage certains travaux,
- sur les multiples clauses insuffisantes de la notice descriptive, il y a lieu de mentionner que l'ensemble de ces clauses ont été rédigées en conformité avec le modèle de notice annexé à l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant le modèle de notice descriptive pour les

contrats CCMI, par ailleurs le constructeur est lié par les règles de l'art en vigueur, il n'est donc pas tenu de les décrire précisément,

s'agissant de la demande de réparation du préjudice, la demande indemnitaires à hauteur de 600 000 euros est disproportionnée, tout d'abord parce qu'elles ont modifié ou supprimé de nombreuses clauses du modèle de contrat, de plus, l'AAMOI ne peut agir pour l'intérêt individuel de chaque consommateur mais seulement pour leur intérêt collectif, du surcroît, ce préjudice doit être prouvé, par ailleurs, les éléments de calculs sont erronés, enfin, la présente instance a été motivée par d'autres motifs que l'existence de clauses abusives, notamment par le fait que la requérante était contrainte de publier une précision -sur demande du groupe Teber avenir- sur son site internet,
- les autres demandes ne sont pas plus fondées, et la demande relative à être autorisée à retirer le droit de réponse est irrecevable notamment en ce qu'elle n'est pas prévue par la loi.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est expressément renvoyé pour plus de précisions sur les faits, prétentions et arguments des parties à leurs dernières écritures susvisées.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

Sur les fins de non-recevoir

Selon l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

○ *sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir et du défaut d'intérêt à agir*

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.

Aux termes de l'article L411-1 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.

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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie soutiennent que cet agrément délivré par arrêté du préfet du département de l'Essonne est corrélatif 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.

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."

A 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.

L'AAMOI assignait la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. 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. Cette exception de fin de non-recevoir est rejetée.

○ *sur la fin de non-recevoir tirée de la modification des clauses figurant aux contrats de construction de maison individuelle*

L'article L421-2 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. "

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 L421-6 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. »

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. 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.

Toutefois un certain nombre de clauses subsistent au sein de leur contrat que la requérante considère qu'ils font grief, il en est ainsi des mentions aux articles des textes de loi qui ne sont pas accompagnés de leur contenu.

Enfin, sur le fondement des dispositions légales ci-dessus rappelées, l'AAMOI qui met en œuvre 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.

Dans ces conditions, les fin de non-recevoir étant rejetées l'action est jugée recevable.

Sur les pratiques illicites invoquées

○ *la signature prématurée du CCMI et sur la révision du prix*

Selon l'article L231-2 du code de la construction et de l'habitation "Le contrat visé à l'article L231-1 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 ; [...]" et aux termes de l'article R 231-2 du même code, "Il est satisfait aux obligations prévues au a) de l'article L231-2 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."

Selon l'AAMOI, il ressort de l'article 2 " Le terrain " des conditions particulières du contrat proposé par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie que le maître de l'ouvrage ne dispose que d'une promesse d'achat sur le terrain où doit être édifié l'ouvrage.

L'AAMOI entend tirer argument des articles L231-2 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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 L231-4 du code civil qui dispose que le contrat défini à l'article L231-1 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.

Sur ce point il convient finalement d'observer le rapprochement des conclusions des parties.

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 L231-2 et R. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs s'agissant de la révision des prix autorisée après signature du contrat, -révision visée notamment aux articles L231-12 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.

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-.

Il convient de déclarer illicite la pratique par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie la signature prématurée du contrat de construction de maison individuelle tel qu'établi par La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et La S.A.S. Ambition Isère Savoie.

○ *sur l'illégalité des contrats signés sur des promesses d'achat présentées par les sociétés du groupe Teber avenir*

L'article L.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 L261-11 à L261-14 [...] du code de la construction et de l'habitation.

L'AAMOI affirme que pour échapper aux dispositions d'ordre public de l'article L261-10 du code de la construction et de l'habitation, la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

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 L231-5 du code de la construction et de l'habitation.

Or, la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

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.

Il est bien dans le seul intérêt des sociétés du groupe que les travaux soient exécutés par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie : 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.

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.

Dès lors, les procédés commerciaux mis en place par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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". Ainsi leur contrat proposé est un contrat de construction à proprement parler qui relève des obligations prévues à l'article L261-10 du code de la construction et de l'habitation.

Il convient de déclarer illicite la pratique qui consiste à faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber avenir alors qu'elles n'ont aucun droit sur ledit terrain.

○ *sur le versement d'un dépôt de garantie*

L'article L231-4 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 L231-1 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. 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,

inaccessibles 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. 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 L271-1.

L'AAMOI 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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

Or à l'évidence et en substance, l'interdiction faite à toute personne visée au premier alinéa de l'article L231-2 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.

Par ailleurs les dispositions de l'article L231-4 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. Les modifications apportées sur ce point précis relèvent d'une pratique abusive.

Il convient dès lors de déclarer illicite la pratique qui consiste à se faire remettre un dépôt de garantie libellé à son ordre.

○ sur le refus de la rétractation d'un seul des deux cocontractants et sur la notification insuffisante relative au droit de rétractation

Dans sa version du 16 juillet 2006 au 8 août 2015, applicable aux faits, l'article L271-1 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.

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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 présument point.

En l'espèce, et bien que l'AAMOI ne rapporte pas la preuve de l'abus de position dominante de la S.A.S. 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 L271-1 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.

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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie répliquent qu'aucune disposition de l'article L271-1 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 le délai de rétractation prévu.

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 rétracter dans le délai exigé.

Cette pratique, insuffisamment protectrice des intérêts des particuliers, qui consiste à ne pas notifier le contrat de façon claire et compréhensible est illicite.

○ *sur la demande d'un chèque au profit de l'assurance Dommage Ouvrage*

Aux termes de l'article 15 du code de procédure civile les parties doivent se faire connaître les moyens sur lesquels elles fondent leurs prétentions ainsi que les moyens de droit qu'elles invoquent.

Au visa de "L272-1" du code de la construction et de l'habitation et de sa violation, l'AAMOI incrimine la pratique des défenderesses visant à solliciter un chèque destiné au règlement de l'assurance dommage ouvrage et à conserver pendant plusieurs mois ce chèque sans procéder à la demande d'assurance et ce alors qu'en application de l'article L231-2 alinéa k du code de la construction et de l'habitation les effets de commerce remis doivent être couverts par une garantie de remboursement annexée au contrat, et que les défenderesses ne justifieraient pas du montant réclamé, ni de la facturation de l'assureur, ni d'une remise de garantie par l'assureur.

En réponse, la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie sollicitent le rejet de la demande de ce chef de la requérante.

En application de l'article 15 du code de procédure civile, le fondement invoqué par l'AAMOI, soit l'article "L272-1" du code de la construction et de l'habitation, n'existe pas : par conséquent sa violation n'est pas encourue et il convient de rejeter la demande de ce chef.

○ *sur l'intégration de la notice d'information à la notice descriptive prévue par la loi*

Aux termes de l'article L231-9 du code de la construction et de l'habitation, une notice d'information conforme à un modèle type agréé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la consommation est jointe au contrat qui est adressé par le constructeur au maître de l'ouvrage par lettre recommandée avec avis de réception.

Selon l'AAMOI l'insertion de cette notice dans les dernières pages de la notice descriptive

illustre leur volonté de dissimulation du droit de rétractation du consommateur.

Les défenderesses estiment qu'il n'existe aucune disposition textuelle interdisant de joindre cette notice à la notice descriptive et que de surcroît cette notice est conforme aux modèles agréés par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Si l'article L231-9 du code de la construction et de l'habitation impose qu'une notice d'information soit remise au maître de l'ouvrage, aucun autre texte n'impose qu'elle soit adressée d'une manière particulière au maître de l'ouvrage ou qu'elle soit disjointe d'un autre document. Aucune pratique illicite ne peut être retenue à ce titre.

Il n'y a pas davantage lieu à condamnation des défenderesses à cesser les pratiques incriminées et déclarées illicites sous astreinte.

Sur les clauses abusives alléguées

o sur l'article 3 -COÛT DE LA construction

Aux termes de l'article L231-11 de code de la construction et de l'habitation rappelle que les modalités de révision du prix convenu " [...] doivent être portées, préalablement à la signature du contrat, à la connaissance du maître de l'ouvrage par la personne qui se charge de la construction. Elles doivent être reproduites dans le contrat, cet acte devant en outre porter, paraphée par le maître de l'ouvrage, une clause par laquelle celui-ci reconnaît en avoir été informé dans les conditions prévues ci-dessus ".

L'AAMOI soutient que le contrat proposé par les défenderesses ne respecte pas les dispositions ci-dessus rappelées en se limitant notamment à demander au maître de l'ouvrage de reconnaître d'avoir pris connaissance des modalités de révision du prix telles que définies à l'article 20 des conditions générales du contrat.

Il convient de relever à ce stade que le profane doit reproduire de sa main et signer la mention précise "je reconnais avoir pris connaissance des modalités du prix définies à l'article 20 des conditions générales" et que l'article 20 du contrat visé respecte à la lettre les dispositions de l'article L231-11 du code de la construction et de l'habitation en ce que les modalités de révision sont reproduites au sein des conditions générales du contrat remis aux particuliers profanes avant sa signature : aucun caractère abusif de la clause de l'article 3 du contrat ne peut être retenu.

o sur l'article 6-Délais

L'article L231-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que :

"I. - Le contrat défini à l'article L231-1 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."

L'article L231-2 i) du même code précise quant à lui que le contrat visé à l'article L231-1 doit comporter les énonciations notamment de la date d'ouverture du chantier, le délai d'exécution des travaux et les pénalités prévues en cas de retard de livraison.

Selon l'article 6 en page 3 des conditions particulières du contrat proposé par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 e dossier de permis de construire, et le dépose dès sa signature par le maître de l'ouvrage auprès de l'autorité compétente".

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 ; il reproche enfin que le démarrage des travaux et le délai de livraison de la construction dépendent uniquement de la bonne volonté du constructeur.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 manœuvre, 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. Elles affirment enfin que se référer à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ne présenterait pas plus de sécurité.

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.

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. La fourniture des plans simples du bâtiment étant acquise dès la signature du contrat de construction, les arguments de l'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 ; 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.

Au regard de ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner acte à la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

Il y a lieu de rappeler de surcroît à la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie la nécessité de rendre conforme leur contrat aux dispositions de l'article L231-2 g) qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, dont une copie est annexée au contrat.

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." en l'espèce, cette formulation revient, si en théorie La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et La S.A.S. Ambition Isère Savoie décident de ne pas démarrer effectivement leurs travaux, à ce que le délai de livraison ne court jamais. Il convient ainsi d'imposer à la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie une rédaction conforme aux dispositions de l'article L231-4 du code de la construction et de l'habitation, faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier.

○ *sur l'article 8 -OBJET DU CONTRAT*

Aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

L'article L231-2 du même code prévoit que le contrat visé à l'article L231-1 doit comporter les énonciations suivantes :

"c) La consistance et les caractéristiques techniques 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, [...] 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."

Le contrat de construction des défenderesses, en ses articles 8 et 11, mentionne un "prix de base" qui selon l'AAMOI est étranger au code de la construction et de l'habitation et ferait croire aux particuliers que ce prix convenu ne comporterait notamment pas les aménagements extérieurs.

Toutefois les arguments de l'AAMOI ne reposent que sur des spéculations, aucun élément sérieux n'étant établi au soutien de sa prétention ; il convient par ailleurs de relever que la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie ont fait disparaître la mention "prix de base" des articles 8 et 11 des conditions générales.

L'AAMOI n'explique pas sur quel fondement repose sa demande visant à la condamnation des défenderesses "à informer les clients" qui auraient signé un contrat dans son ancienne rédaction contenant les stipulations incriminées outre le fait qu'elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice réellement subi par les consommateurs concernés, elle est dès lors déboutée de sa demande tendant à condamner les défenderesses à informer les clients qui ont signé un contrat contenant ladite clause, dans un délai précédant de cinq ans.

○ *sur l'article 10- TRAVAUX DE VIABILITÉ*

L'article R231-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que :

"I.-Est aussi annexée au contrat visé à l'article L231-2 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 L231-2 (d) entre ces éléments selon que ceux-ci sont ou non compris dans le prix convenu. Elle indique le coût de ceux desdits éléments dont le coût n'est pas compris dans le prix.

La notice mentionne les raccordements de l'immeuble à l'égout et aux distributions assurées par les services publics, notamment aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage, en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et, s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage.

La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu."

L'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 R231-4 du code de la construction et de l'habitation.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

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."

Or l'article R231-4 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. La clause 10 induit effectivement un déséquilibre significatif au visa de L132-1 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.

○ *Sur l'article 11 – DESCRIPTION DU TERRAIN et les clauses connexes*

L231-2 alinéa c du code de la construction et de l'habitation prescrit que le contrat doit comporter le jour de sa signature : «la consistance et les caractéristiques techniques 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» et l'article R. 231-5 du même code prévoit que "le coût du plan et , s'il y a lieu, les frais d'études du terrain pour l'implantation du bâtiment".

L'AAMOI rappelle que l'obligation de prévoir les plans de la construction sur le

fondement des règlements d'urbanisme applicable au terrain pèse sur le seul constructeur et que demeure à sa seule charge les frais de l'étude de sol avant la conclusion du contrat. Or 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/ce. 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."

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."

Ces clauses sont illicites en ce qu'elles violent les fondements textuels ci-dessus rappelés : les défenderesses concluent que les dites clauses ont été supprimées de leur contrat.

Il est de la sorte fait droit à la demande de l'AAMOI visant à ce que la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 maître d'ouvrage reconnaît avoir été informé des contraintes du terrain, sans préciser ces contraintes.

○ *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.

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.

L'absence de la mention du délai constituait bien une clause abusive.

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. Il lui appartient de l'établir au regard des critères exigés.
Sur ce point également la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie ont modifié leur modèle de contrat.
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.

○ *sur l'article 13-MODIFICATIONS*

Sur le fondement de l'article L231-3 du code de la construction et de l'habitation, L'AAMOI prétend que toute modification imposée par l'administration ne peut donner lieu à un avenant au contrat ainsi qu'il l'impose dans la mesure où cela interdirait au maître de l'ouvrage de renoncer à son projet, et que par conséquent l'article 13 du contrat tel qu'il est rédigé constitue une clause abusive.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie répondent qu'elles ont modifié l'article précité en le rédigeant de la sorte : "par exception, si des travaux supplémentaires doivent être effectués et/ou si certains plans ou éléments de la notice descriptive doivent être modifiés, un avenant doit être préalablement régularisé."

En l'espèce, une modification émanant de l'administration ou des services concessionnaires n'interdit nullement au particulier de procéder à la résiliation du contrat synallagmatique ; l'AAMOI n'établit pas en quoi toute modification s'impose au maître d'ouvrage, en totale contradiction des dispositions de l'article 1184 du code civil.

Toutefois et conformément à l'article R132 2° du code de la consommation qui interdit les clauses ayant pour objet ou pour effet de "restreindre l'obligation pour le professionnel de respecter les engagements pris par ses préposés ou ses mandataires", le dernier alinéa de l'article 13 du contrat qui stipule "les engagements de toute nature que les représentants, agents commerciaux, conducteurs de travaux, concessionnaires, seraient amenés à prendre, en dehors des conditions prévues aux pièces contractuelles, ne prendraient effet qu'après contre signature par la Direction de la Société " constitue effectivement une clause abusive.

Les défenderesses objectent que ce grief n'existe plus ayant supprimé purement et simplement cet alinéa.

L'AAMOI n'explique encore pas sur quel fondement repose sa demande visant à la condamnation des défenderesses "à informer les clients" qui auraient signé un contrat contenant les stipulations incriminées outre le fait qu'elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice réellement subi par les consommateurs concernés, elle est dès lors déboutée de sa demande tendant à condamner les défenderesses à informer les clients qui ont signé un contrat contenant ladite clause.

○ *sur l'article 14 – DÉLAIS*

Aux termes de l'article L231-3 d) du code de la construction et de l'habitation "Dans le contrat visé à l'article L231-1, sont réputées non écrites les clauses ayant pour objet ou

pour effet: [...] De décharger le constructeur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais prévus par le contrat en prévoyant notamment des causes légitimes de retard autres que les intempéries, les cas de force majeure et les cas fortuits."

Selon l'article 14 du contrat de construction " le délai de construction et la date de fin du délai contractuel de construction seront prorogés de plein droit :

- De la durée des interruptions de chantiers imputables au Maître d'Ouvrage, notamment celles provoquées par des retards de paiement;
- En cas de modification(s) demandée(s) par le maître de l'ouvrage notamment par voie d'avenants signés après l'ouverture de chantier ou imposés par l'administration;
- De la durée de retard apportée dans l'exécution des travaux à réaliser par le maître de l'Ouvrage ou commandés par lui à des tiers;
- De la durée d'interruptions pour le cas de force majeure (notamment grèves, barrières de dégel, procédures collectives à l'encontre de l'entreprise sous-traitante) ou cas fortuit;
- De la durée d'intempéries pendant laquelle le travail est arrêté, l'interruption étant signalée par lettre recommandée avec AR.

Dans le cas où le maître de l'ouvrage se réserve des travaux, le délai contractuel sera interrompu toute la durée de ceux-ci et la responsabilité du constructeur sera dérogée pendant cette période."

L'AAMOI soutient que la clause est abusive car contraire aux dispositions de l'article L231-3 d) du code de la construction et de l'habitation et les conclusions des défenderesses rejoignent sur ce point : la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 L231-1 et suivants et R231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Il convient toutefois de déclarer illicite l'article 14 dans sa rédaction antérieure.

Les arguments par ailleurs avancés par l'AAMOI ne clarifient pas en quoi la nouvelle rédaction de cette clause renvoyant aux dispositions de la loi n'équivaut pas à informer le consommateur que le délai de construction est prolongé dans les conditions prévues par la loi et n'explique pas sérieusement en quoi cette clause est rédigée en contradiction de l'article L.133-2 du code de la consommation qui impose qu'un contrat soit rédigé de façon rigoureuse et compréhensible.

L'AAMOI est dès lors déboutée de sa demande visant à déclarer l'article 14 illicite dans sa version actuelle.

L'AAMOI n'explique pas sur quel fondement repose sa demande visant à la condamnation des défenderesses "à informer les clients" qui auraient signé un contrat contenant les stipulations incriminées outre le fait qu'elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice réellement subi par les consommateurs concernés, elle est dès lors déboutée de sa demande tendant à condamner les défenderesses à informer les clients qui ont signé un contrat contenant ladite clause.

○ *Sur l'article 15 – FORMALITÉS POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX*

L'AAMOI, sur le fondement de l'article L231-5 du code de la construction et de l'habitation -prescrivant l'obligation de conclure un contrat conforme [...]-, prétend que l'article 15 du contrat est illicite en ce qu'il met à la charge du maître de l'ouvrage la fourniture d'une étude de sol.

Selon l'article 15 du contrat "Les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le Maître d'ouvrage n'ait effectué les paiements prévus à l'article 21 des présentes et fait parvenir au Constructeur les éléments suivants dès qu'ils seront en sa possession : (...) l'étude de sol, [...]".

En dépit de ce fondement légal incohérent et inexplicé, mais ensuite des développements qui précèdent, il est évidemment fait droit à la demande de l'AAMOI visant à ce que soit déclarée abusive la clause 15 en ce qu'elle impose au consommateur de fournir une étude de sol et fait de la fourniture de cette étude de sol une condition d'ouverture de chantier.

○ *Sur l'article 16 – RÉALISATION*

L'article L231-3 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 ».

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 ; elle invoque sur ce point la recommandation n°81-02 de la commission des clauses abusives.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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."

L'AAMOI reproche par ailleurs à cette clause d'interdire la présence du maître d'ouvrage aux réunions de chantier : cette critique n'est pas fondée, la requérante n'argumentant pas en quoi l'interdiction de la présence du maître d'ouvrage assisté de ses conseils, "expert et huissiers" provoque un déséquilibre significatif en faveur du constructeur.

Cette interdiction de bon sens préserve la bonne conduite des réunions de chantier de la présence inopportune de non-professionnels de la construction, tels que le maître d'ouvrage profane en la matière, quand bien même il serait conseillé par un huissier.

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" – l'AAMOI rappelle qu'au visa des articles L231-2 c) et d), R. 231-3 et R231-4 du code de la construction et de l'habitation, ces deux paragraphes constituent une clause abusive.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie en conviennent

dont les conclusions portent mention que dans leur contrat actuel ces deux paragraphes ont été supprimés.

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.

L'AAMOI est toutefois déboutée de sa demande tendant à déclarer abusif la clause visant le refus de façon discrétionnaire de la présence des conseils du maître de l'ouvrage.

○ *Sur l'article 17 – RÉCEPTION*

En application de l'article L132-1 du code de la consommation qui prévoit que "Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives 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.", l'AAMOI soutient le caractère abusif de la clause susvisée qui stipule dans son 4ème paragraphe : "A l'issue de cette visite, un procès-verbal de réception est établi et signé par le constructeur et le Maître d'ouvrage. Il fait mention des éventuelles réserves du Maître d'Ouvrage que le Constructeur s'engage à reprendre dans un délai de 45 jours."

Plus précisément elle note que le délai de 45 jours d'intervention du constructeur dès la signature du contrat alors que les désordres et les réserves qui en seraient issues sont ignorées du maître d'ouvrage : la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie indiquent avoir supprimé la mention dudit délai.

Toutefois, le délai alors indiqué n'est pas sanctionné par une éventuelle déchéance du recours au constructeur aux fins de reprise des désordres. Il s'agissait d'un délai qui assurait le maître d'ouvrage de l'intervention des défenderesses sous les 45 jours et le garantissait d'un délai trop long d'intervention du constructeur.

Par ailleurs L'AAMOI réclame que soit déclaré abusif l'article 17 dans son ancienne rédaction, en ce qu'il prévoit un délai de levée des réserves déterminé et fixé dès la signature du contrat : ce n'est pas ce qui ressort exactement de la lecture de la clause et l'AAMOI est déboutée de ce chef de demande.

L'AAMOI soutient de plus 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. Elle reproche à la clause considérée d'être rédigée en ces termes : "d'un commun accord et de manière ferme et définitive, les partis 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."

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie indiquent

derechef avoir retiré la clause litigieuse du contrat.

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 R231-7 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.

La requérante dénonce également que le dernier paragraphe qui stipule "si la réception de l'ouvrage ne peut intervenir à l'amiable [...] et doit intervenir judiciairement, tous les frais afférents, sans exception seront supportés par le maître de l'ouvrage." : 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.

Certes, la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. 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 en cours, toutefois, l'AAMOI réclame 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.

○ *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.

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 la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restantes dues, sans contestation possible."

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie indiquent avoir retiré la clause litigieuse du contrat.

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'AAMOI.

○ *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."

Cette clause au sens de l'article L231-1 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. 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.

○ *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.", 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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie s'opposent à cette analyse.

La requérante n'articule aucun moyen de droit et de fait valable au soutien de sa prétention : 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.

L'AAMOI 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.

A raison La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie indiquent avoir retiré la clause litigieuse du contrat : de fait un avenant qui modifie le contrat initial n'a pas été disjoint du prix de base de sorte que son incidence financière doit être prise en compte dans le prix de la construction et ne peut recevoir de traitement séparé du prix convenu.

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'il prévoit le paiement des avenants à la signature de ces derniers les exonérant de la grille légale limitant les appels de fonds selon les stades et sans prévoir le remboursement immédiat des avenants en moins-value.

○ *Sur l'article 22 -ÉCHELONNEMENT DES PAIEMENTS*

L'article L. 231-4 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 p. 100 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."

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."

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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 L231-4 du code de la construction et de l'habitation".

L'AAMOI condamne le fait que la clause ne fait aucune mention du compte spécial qui doit être ouvert au nom du maître de l'ouvrage, et d'autre part cette rédaction laisse croire au consommateur que ces fonds peuvent être remis aux défenderesses, ce qui ne peut être le cas et critique la nouvelle version portant mention de l'article L.231-4 du code de la construction et de l'habitation, le consommateur n'ayant aucune "idée de ce que prévoit l'article L.231-4 du Code de la construction et de l'habitation".

Toutefois et d'évidence la loi impose le dépôt de garantie sur un compte spécial et les défenderesses font référence aux dispositions légales : il ne peut leur être réclamé plus de clarté. Le grief sur ce point n'est pas encouru et l'AAMOI est déboutée de sa demande.

L'article R231-7 (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" : 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 (...) "

Les dispositions de l'article R231-7 (II) 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. 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 R231-7 (II). 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 PV de réception" ; La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et La S.A.S. Ambition Isère Savoie 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, toutefois le caractère abusif l'ancienne rédaction doit être retenu au visa des dispositions de l'article R.231-7 (II) du code de la construction et de l'habitation,

- "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." ; 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 L231-4 du code de la construction et de

l'habitation,

- "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 par le 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 clause,

- "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.", l'AAMOI réprovoque 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 ; 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.

Il doit être observé à ce stade que la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

○ *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 à un mois sera considéré comme refus de paiement autorisant le constructeur à résilier le contrat aux torts exclusifs du maître de l'ouvrage."

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. 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.*

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

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.

L'AAMOI doit être déboutée s'agissant de sa demande visant la nouvelle rédaction en ce que l'article 23 renvoie à l'article L241-1 du code de la construction et de l'habitation, un texte dont elle affirme que consommateur n'a pas pris connaissance et ne figurant pas dans l'acte : elle mésestime en cela les capacités dudit consommateur.

Conformément à l'article L231-1 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.

○ *Sur la clause 26 –RESPONSABILITÉS ET ASSURANCE*

Conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du code civil, la garantie de parfait achèvement [...] s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître 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.

L'article R132-1 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 L132-1 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 par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations ;"

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'œuvre et de transport correspondant."

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.

Elle critique également le fait ce que le contrat prévoit qu'il sera dû un paiement en cas de déplacement hors garantie. 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 L241-1 du code des assurances.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie ont certes retiré les clauses incriminées mais maintiennent au sein du contrat les références textuelles légales nécessaires.

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.

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.

Elle est toutefois déboutée de sa demande visant à déclarer la clause 26 abusive en ce qu'elle renvoie pour l'applicabilité de la clause de garantie et des assurances à des textes et des dispositions légales qui ne sont pas reproduites dans l'acte.

L'AAMOI n'expliquant toujours pas sur quel fondement repose sa demande visant à la condamnation des défenderesses "à informer les clients" qui auraient signé un contrat contenant les stipulations incriminées, outre qu'elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice réellement subi par les consommateurs concernés, elle est déboutée de sa demande tendant à condamner les défenderesses à informer les clients qui ont signé un contrat contenant ladite clause.

○ *Sur l'article 27 – CONDITIONS SUSPENSIVES*

Selon le dernier paragraphe de l'article 27 des conditions générales du contrat, "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".

L'AAMOI considère qu'aucune obligation contractuelle ne peut être imposée au maître de l'ouvrage aux fins qu'il informe le constructeur de l'existence d'autres prêts ou de l'informer de sa situation bancaire, que le constructeur n'a pas à se faire juge de la solvabilité de son client. Elle réclame de déclarer cette clause abusive.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie ne concluent pas sur ce point précis.

Toutefois l'AAMOI n'indique pas au visa de quel fondement légal cette clause serait abusive alors qu'en réalité elle constitue surtout une clause de bon sens : étant observé qu'elle n'oblige nullement le maître d'ouvrage à divulguer les motifs pour lesquels il aurait contracté ses précédents emprunts.

L'AAMOI ne développe toujours pas le fondement sur lequel repose sa demande visant à la condamnation des défenderesses "à informer les clients" qui auraient signé un contrat contenant les stipulations incriminées, outre qu'elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice réellement subi par les consommateurs concernés : elle est en conséquence déboutée de sa demande tendant à condamner les défenderesses à informer les clients qui ont signé un contrat contenant ladite clause.

○ *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.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie 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.

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.

Toutefois l'AAMOI estime que la clause 28, dans sa rédaction actuelle, stipule une indemnisation forfaitaire de 10 % excessive au profit du constructeur alors qu'il y est prévu une indemnisation des frais engagés au titre des sommes correspondant à l'avancement des travaux, ce faisant la requérante se limite à une affirmation péremptoire quant au caractère excessif de l'indemnisation visée et au fait qu'elle dissuade le consommateur de mettre en œuvre la résiliation du contrat.

La demande tendant à déclarer abusive la clause 28 dans sa rédaction actuelle est dès lors rejetée.

○ *Sur l'article 29 – PROPRIÉTÉ DES PLANS*

L'AAMOI prétend que l'article 29 du contrat des sociétés du groupe Teber avenir est abusive en ce qu'il fait référence notamment à la loi du 11 mars 1957 et ce alors qu'elle a fait a fait l'objet d'une mise à jour par la loi n°92-597 du 1 juillet 1992 qui n'est pas visée. L'AAMOI, -qui elle-même conclut plus haut soit sur un article inexistant du code de la construction et de l'habitation soit sur un fondement textuel erroné-, fait grief d'une part qu'en l'absence de la mention de la mise à jour de la loi, la référence est «en tout état caduque » sans prendre le soin de le justifier et d'autre part que la clause pénale prévue, en cas de résiliation ou de résolution du contrat puisse survivre.

Sur ce dernier aspect, la clause pénale envisagée indemnise le travail fourni par le constructeur en ses recherches et l'élaboration des plans : cela demeure cohérent avec l'indemnisation du temps passé par un professionnel à ces tâches.

Par ailleurs les défenderesses indiquent avoir modifié l'article 29 désormais ainsi rédigé "le constructeur conserve en toutes hypothèses ses droits et, notamment l'entière propriété de ses plans [...] conformément aux dispositions du livre I du code de la propriété intellectuelle."

En conséquence, L'AAMOI est déboutée de sa demande visant à déclarer l'article 29 abusif , en ce qu'il renvoie à des textes non précisés et en tout état de cause obsolètes et en ce que le constructeur prétend faire survivre des clauses à une résolution du contrat.

○ *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.

○ *Sur l'article 32 (devenu 31) - AUTORISATION DE PUBLICATION*

En application de l'article 9 du code civil qui prévoit que chacun a droit au respect de sa vie privée, l'AAMOI distingue une clause abusive au sein de l'article 32 du contrat, en ce qu'il imposait au maître d'ouvrage qu'il autorise le constructeur à photographier aussi bien l'intérieur que l'extérieur de l'ouvrage à tous les stades de son exécution y compris après son total achèvement.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie répondent que

si certes des clichés sont pris, ils ne le sont pas ensuite de la réception par le maître d'ouvrage.

Dès lors à l'évidence aucune atteinte à la vie privée n'est caractérisée et l'AAMOI est déboutée de ce chef de demande.

○ *Sur l'article 33 (supprimé) - HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS CONTRACTUELS*

L'AAMOI constate d'elle-même que la clause était supprimée du contrat par les défenderesses, le grief n'existant plus, au vu de la formulation de la prétention par la requérante, il n'y a plus lieu à statuer.

○ *Sur la clause « IMPLANTATION » de la notice descriptive*

Conformément aux articles L231-2 d) et R231-4 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.

L'AAMOI reproche à la clause préliminaire d'implantation fait état de nombreux travaux que doit réaliser le maître de l'ouvrage, sans précision de leur coût.

Si la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie s'opposent à cette analyse, il doit alors être rappelé qu'en qualité de sociétés du groupe Teber elles fournissent systématiquement le terrain à bâtir : 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.

○ *Sur la clause 1.2.3 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 L231-2 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 : or la clause 1.2.3 de la notice méconnaissait ces dispositions.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et La S.A.S. Ambition Isère Savoie répliquent en indiquant que le grief n'est plus encouru, cette clause ayant été supprimée.

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.

○ *Sur d'autres clauses illicites de la notice descriptive*

Aux termes de l'article L231-2 d) du code de la construction et de l'habitation "Le contrat visé à l'article L231-1 doit comporter les énonciations suivantes [...] 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 L231-11, 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." et aux termes de l'article L231-7 II du même code "Dans le cas prévu au d de l'article L231-2, le constructeur est tenu d'exécuter ou de faire exécuter les travaux dont le maître de l'ouvrage s'est réservé l'exécution aux prix et conditions mentionnés au contrat si le maître de l'ouvrage lui en fait la demande dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat."

L'AAMOI considère que le contrat litigieux, en méconnaissance des dispositions précitées, fait apparaître que certains travaux sont systématiquement laissés à la charge du maître de l'ouvrage.

Or ainsi que l'expliquent les défenderesses, il s'agit là d'une édition papier d'un contrat type au sein duquel, le particulier coche ou pas les travaux qu'il entend volontairement se réserver : l'AAMOI n'a à l'évidence pas su analyser le document et sa finalité.

Par ailleurs c'est faire offense à l'intelligence des maîtres d'ouvrage que de les percevoir, tel que la requérante l'affirme, incapables de comprendre la démarche et la distinction entre travaux à sa charge et travaux pris en compte par le constructeur.

Il convient en conséquence de rejeter la demande de l'AAMOI tendant à juger la notice descriptive non conforme en ce qu'elle prévoit que certains travaux sont systématiquement fixés comme à la charge du maître de l'ouvrage.

○ *Sur les multiples clauses insuffisantes de la notice descriptive.*

L'article L231-2 c du code de la construction et de l'habitation dispose que le contrat visé à l'article L231-1 doit comporter les énonciations suivantes [...] la consistance et les caractéristiques techniques 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.

L'AAMOI reproche à cet égard les clauses imprécises de la notice descriptive alors que les défenderesses considèrent que la notice est parfaitement conforme aux dispositions légales et réglementaires.

En l'espèce, s'agissant de la notice, l'ensemble des récriminations de l'AAMOI est en totale contradiction avec ce qui précède et l'objectif affiché d'une meilleure protection du consommateur par des informations précises.

Sur cet enjeu, la notice mise en place par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie est suffisamment claire et précise en faisant référence rigoureusement aux règles de l'art ou aux normes en vigueur, soit en détail,

- la clause 2.1.1.1, mise en place des aciers « *selon les règles de l'art et de la zone sismique en vigueur* » : aucune imprécision n'est observée dans cette formulation, et l'AAMOI ne peut insulter davantage l'intelligence du consommateur qui a tout loisir de s'informer sur ce que prévoient justement ces règles de l'art ainsi que sur les dispositions afférentes à une zone sismique,

- la clause 2.1.1.3, mise en place d'un drain « *selon les règles de l'art* », et la clause 2.1.2.2, mise en place d'une feuille de polyéthylène de 150 microns *ou d'une solution alternative* : les mêmes observations prévalent ; il ne peut être reproché aux défenderesses sur ces deux item un manque de précision,

- la clause 2.1.3, les planchers et les aciers « *selon étude* », l'AAMOI n'explique pas en quoi l'absence de l'ajout de l'étude au contrat nuit à la précision desdites clauses,

- la clause 2.1.4.3, les prestations «conformes à la norme en vigueur», et la clause 2.1.4.4, la section «suivant portée» : ces précisions sont claires, et il doit être jugé que la clause 2.1.4.5 qui prévoit des renforts « selon la zone sismique » ainsi que celle 2.1.4.8 qui prévoit 1 rang de génoise « selon le règlement de zone», sont tout autant rédigées avec précision,
- la clause 2.1.5, relative à la teinte «suivant nuancier», est rédigée avec une précision suffisante, l'AAMOI n'illustre pas son moyen par telle autre référence qu'il conviendrait de noter à part un nuancier de peinture,
- la clause 2.2.1 portant sur la section et le nombre de fermettes «selon étude» et la clause 2.2.2.1 portant sur la couleur des tuiles «selon règlement» sont tout autant rédigées avec précision,
- la clause 2.6.1.5 relative un état de finition «prêt à poncer», ne peut être plus précise et l'AAMOI se garde bien de conclure sur ce qu'il entend par "un état de surface normalisé",
- la clause 2.7.1.3 relative à la mise à la terre «selon les normes en vigueur» ne souffre d'aucune imprécision,
- les clauses 2.7.2.1 ou 2.8.2.1 relatives au chauffage : ici encore l'AAMOI évite d'indiquer quelles meilleures précisions signaleraient la puissance des éléments de chauffe,
- les clauses 2.9.1, 2.9.2 et 2.9.3 qui définissent les revêtements «dans la gamme du constructeur» ne souffrent d'aucune ambiguïté,
- la clause 4 en ce qu'elle mentionne "sans objet les travaux de peinture et de papier peint" ne peut être plus précise, quand bien même ils seraient prévus dans une notice type.

Certes, ainsi que les développements précédents l'ont distingué, la clause 3 relative aux mouvements de terre ou aux travaux de raccordement extérieurs à la propriété et celle afférente aux branchements électriques qui stipule qu'un devis peut être demandé pour la fourniture du câble et du disjoncteur, sont effectivement trop vagues, mais au regard de l'ensemble des éléments précis de la notice proposée, il y a lieu de débouter la requérante de sa demande tendant à juger la notice non conforme sur les descriptions des travaux.

Sur le préjudice et sa réparation

L'AAMOI réclame la condamnation in solidum de la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie au paiement de la somme de 600 000 euros en réparation de son préjudice, les défenderesses s'y opposant et réclamant le débouté de cette demande.

Aux termes de l'article 15 du code de procédure civile les parties doivent se faire connaître les moyens sur lesquels elles fondent leurs prétentions ainsi que les moyens de droit qu'elles invoquent.

L'AAMOI est particulièrement taisante sur le moyen de droit sur lequel repose sa demande indemnitaires à hauteur de 600 000 euros, pas plus qu'elle n'établit son préjudice ; elle ne précise encore moins de quelle nature serait son préjudice -moral, économique, d'image ?- et le lien éventuel avec les fautes commises par les défenderesses : l'AAMOI est déboutée de ce chef de demande.

Sur la publication du jugement

L'AAMOI est déboutée de sa demande tendant à la publication du jugement dans les journaux désignés de son choix, dans la mesure où la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais

et la S.A.S. Ambition Isère Savoie rapportent la preuve de la refonte de leur modèle de contrat.

En effet le contrat le plus récent proposé ne fait plus apparaître une grande part des clauses qui faisaient grief outre le fait que la requérante est déboutée de nombreux chefs de demande et qu'elle ne rapporte pas aux débats la preuve que nombre de consommateurs aient été insatisfaits des prestations des défenderesses.

Sur le retrait du droit de réponse et la condamnation de La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais à adresser la présente décision à la direction départementale de la protection de la population

Conformément à l'article 15 du code de procédure civile les parties doivent se faire connaître les moyens sur lesquels elles fondent leurs prétentions ainsi que les moyens de droit qu'elles invoquent : l'AAMOI n'explique ni sur quel fondement légal repose chacune desdites demandes ni par quel office la présente juridiction peut infirmer une décision rendue par une autre juridiction de première instance ou peut encore ordonner la communication de la présente décision à une administration. Ces chefs de demande sont déclarés irrecevables.

Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie, parties succombantes, seront condamnées aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Sylvie Berthiaud, avocat au barreau de Lyon.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie qui supportent les dépens seront condamnés à payer à l'AAMOI une somme qu'il est équitable de fixer à 4000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.

En l'espèce, aucune nécessité ni urgence n'impose le prononcé de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant après débat en audience publique, en premier ressort, par jugement contradictoire et mis à disposition au greffe,

REJETTE les fin de non-recevoir soulevées,

DÉCLARE irrecevable la demande de l'AAMOI tendant au retrait du droit de réponse

visé,

DÉCLARE irrecevable la demande de l'AAMOI tendant à condamner la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais à adresser la présente décision à la direction départementale de la protection de la population,

DÉCLARE ILLICITE la signature prématurée du contrat de construction de maison individuelle tel qu'établi par la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie,

DÉCLARE ILLICITES les pratiques suivantes de la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et de la S.A.S. Ambition Isère Savoie qui consistent à :

- faire signer une promesse d'achat aux sociétés du groupe Teber avenir alors que La S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et La S.A.S. Ambition Isère Savoie n'ont aucun droit sur ledit terrain,
- se faire remettre un dépôt de garantie libellé à leur ordre,
- exiger la rétractation de tous les co-contractants pour anéantir le contrat de construction est illicite,
- à ne pas notifier le contrat de façon claire et non ambiguë,

RAPPELLE à la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie l'exigence de normaliser leur contrat conformément aux dispositions de l'article L231-2 g) du code de la construction et de l'habitation qui imposent l'indication de l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, et dont une copie est annexée au contrat,

RAPPELLE à la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie l'exigence d'une rédaction de leur contrat conformément aux dispositions de l'article L231-4 du code de la construction et de l'habitation en faisant mention exclusivement de la date d'ouverture de chantier,

DÉCLARE illicites et les déclare non-écrites les clauses suivantes :

- l'article 10 en ce qu'il ne permet pas d'informer le consommateur du coût total de l'extension du réseau,
- l'article 12 en ce qu'il remet en question le principe forfaitaire du prix convenu,
- l'article 14 dans sa rédaction antérieure afférent aux prolongations de délai pour des causes réputées non écrites, pour des cas de force majeure qui n'en sont pas et pour des intempéries non définies,
- l'article 15 en ce qu'il impose au consommateur de fournir une étude de sol et fait de la fourniture de cette étude de sol une condition d'ouverture de chantier,
- l'article 16 dans son ancienne rédaction, en ce qu'il réserve au seul constructeur l'initiative de l'organisation des visites de l'ouvrage sans prévoir de fréquence raisonnable et minimum à laquelle le consommateur pourra en solliciter et en ce qu'il organise la violation du caractère forfaitaire du contrat en rejetant sur le maître de l'ouvrage la charge de travaux supplémentaires d'adaptation au terrain vis-à-vis des supports commerciaux,
- l'article 17 en ce qu'il prévoit dès la signature du contrat que la consignation se fera uniquement sur un compte ouvert au nom du constructeur, et dans son ancienne rédaction, en ce que se substituant au juge il prévoit que les frais judiciaires seront

supportés par le maître de l'ouvrage,

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

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

- l'article 21 en ce qu'il donne un droit de regard sur l'utilisation des fonds du maître de l'ouvrage, dans son ancienne rédaction, en ce qu'il prévoit le paiement des avenants à la signature de ces derniers les exonérant de la grille légale limitant les appels de fonds selon les stades et sans prévoir le remboursement immédiat des avenants en moins-value,

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

- l'article 23 dans sa rédaction antérieure en ce que le délai de règlement des appels de fonds est fixé à moins de 15 jours et dans la rédaction actuelle en ce que le délai de règlement débute à la date d'émission de l'appel de fonds, en ce que les pénalités débutent à la première présentation du courrier recommandé plutôt qu'à sa réception et en ce qu'il ne prévoit pas les sanctions symétriques en cas d'appel de fonds anticipé,

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

- l'article 31 dans sa rédaction antérieure en ce qu'il violait le caractère forfaitaire d'ordre public d'un contrat de construction de maison individuelle et qu'il octroyait au constructeur un droit discrétionnaire et unilatéral de rompre la convention,

ORDONNE la suppression des clauses précitées en tant que de besoin, soit la suppression des clauses listées au sein des articles 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 28, 31 du contrat de construction des S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et S.A.S. Ambition Isère Savoie,

DIT que la notice descriptive de la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie est non conforme quant à sa clause «IMPLANTATION » en ce qu'elle prévoit des travaux obligatoires à la charge du maître de l'ouvrage sans que ces travaux ne soient ni décrits, ni chiffrés,

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

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

CONDAMNE in solidum la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie à payer à l'AAMOI la somme de 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie de leurs plus amples demandes,

CONDAMNE in solidum la S.A.S. Ambition Loire Ain Lyonnais et la S.A.S. Ambition Isère Savoie aux dépens, dont distraction au profit de Maître Sylvie Berthiaud, avocat au barreau de Lyon,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire,

Ce jugement a été prononcé par mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées en application des dispositions de l'article 450 du code de procédure civile, rédigé et signé par Florence Le Gal, juge, et par Nicole Gaillard, greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT