



**LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT - 2^{ème} NIVEAU
GROUPE DE COURS N° 2**

DROIT DES AFFAIRES

(Cours de M. GUIGUET-SCHIELÉ Quentin)

Mardi 10 mai 2016 de 13h30 à 16h30

**Commentez l'extrait de l'arrêt suivant,
en vous aidant au besoin du glossaire fourni.**

Le Code de la consommation est autorisé

Civ. 3^{ème}, 4 févr. 2016, n° 14-29.347, publié au Bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 23 octobre 2014), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ, 19 mars 2013, pourvoi n° 11-25. 266), que la société civile immobilière Le Patio (SCI), (...) a (...) fait réaliser un ensemble de villas avec piscines, vendues en l'état futur d'achèvement ; que la société (...) Qualiconsult [a été chargé] d'une mission de contrôle technique portant sur la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement ; que, des désordres ayant été constatés sur cinq piscines, la SCI (...) [a], après expertise, assigné en indemnisation la société Qualiconsult, (...)

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Qualiconsult fait grief à l'arrêt de dire abusive la clause limitative de responsabilité prévue au contrat la liant à la SCI, d'en prononcer la nullité et de dire qu'elle devra verser à la SCI les condamnations *in solidum* prononcées à son encontre par le jugement du 4 juin 2009 dans ses dispositions devenues définitives, sans pouvoir plafonner le montant des indemnisations au double des honoraires perçus, alors, selon le moyen :

1°/ que seules peuvent être qualifiées d'abusives les clauses insérées dans un contrat entre un professionnel et un consommateur ou un non-professionnel, ayant 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 ; que n'a pas la qualité de consommateur ou de non-professionnel la personne ayant conclu un contrat en rapport direct avec son activité professionnelle et pour les besoins de celle-ci ; qu'en retenant que la SCI Le Patio, « promoteur immobilier, était un professionnel de

l'immobilier mais pas un professionnel de la construction », de sorte qu'elle devait « être considérée comme un non professionnel vis-à-vis du contrôleur technique », quand il résultait de ses propres constatations que la convention de contrôle technique comportant la clause litigieuse avait été conclue par la SCI Le Patio dans l'exercice de son activité professionnelle, la cour d'appel a violé les articles L. 132-1 et L. 135-1 du code de la consommation ;

2°/ que la clause ayant pour objet de plafonner le montant de l'indemnisation due en cas de mise en jeu de la responsabilité d'une des parties est licite dès lors qu'elle n'aboutit pas à réduire l'indemnisation à un montant dérisoire au regard des obligations corrélatives de l'autre partie ; que pour juger que la clause de la convention de contrôle technique conclue entre la SCI Le Patio et la société Qualiconsult stipulant que la responsabilité du contrôleur technique ne pouvait être engagée au-delà du double des honoraires perçus par ce dernier, la cour d'appel a considéré qu'une telle clause « contredisait la portée de l'obligation essentielle souscrite par le contrôleur technique, en lui permettant de limiter les conséquences de sa responsabilité contractuelle quelles que soient les incidences de ses fautes » ; qu'en statuant de la sorte, par des motifs impropres à caractériser un déséquilibre significatif entre les obligations respectives des parties au contrat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 132-1 et L. 135-1 du code de la consommation ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la SCI, promoteur immobilier, était un professionnel de l'immobilier mais pas un professionnel de la construction, la cour d'appel a pu retenir que celle-ci devait être considérée comme un non-professionnel vis-à-vis du contrôleur technique en application de l'article L. 132-1 du code de la consommation ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, à bon droit, que la clause ayant pour objet de fixer, une fois la faute contractuelle de la société Qualiconsult établie, le maximum de dommages-intérêts que le maître d'ouvrage pourrait recevoir en fonction des honoraires perçus, s'analysait en une clause de plafonnement d'indemnisation et, contredisant la portée de l'obligation essentielle souscrite par le contrôleur technique en lui permettant de limiter les conséquences de sa responsabilité contractuelle quelles que soient les incidences de ses fautes, constituait une clause abusive, qui devait être déclarée nulle et de nul effet, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les premier et troisième moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;(...)

Glossaire des notions extérieures au droit de la consommation

SCI (société civile immobilière) : groupement doté de la personnalité morale et de nature civile ayant pour objet la détention, la gestion et éventuellement la transmission de biens immobiliers.

Droit immobilier : ensemble des règles relatives au statut juridique des biens immeubles et à la manière dont ils peuvent être administrés et transmis (obligation des copropriétaires, vente et location principalement).

Droit de la construction : branche du droit immobilier contenant l'ensemble des règles relatives au processus d'édification d'un bien immeuble, notamment les obligations qui pèsent sur le constructeur.

Maître d'ouvrage : futur propriétaire de l'immeuble à construire ; client des entrepreneurs qui sont souvent des professionnels de la construction (architectes, maçons, électriciens, etc.) auquel il commande l'ouvrage à construire.

Vente en l'état futur d'achèvement : forme de vente d'immeuble à construire dans laquelle le vendeur transfère immédiatement la propriété du sol et des constructions existantes à l'acquéreur, qui devient propriétaire des autres éléments au fur et à mesure de l'avancement des travaux