

**Sommaire :**

D'une part, ayant relevé que la société civile immobilière, promoteur immobilier, était un professionnel de l'immobilier mais pas un professionnel de la construction, une 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.

D'autre part, ayant retenu, à bon droit, que la clause ayant pour objet de fixer, une fois la faute contractuelle de la société Q. 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.

**Texte intégral :**

*LA COUR : - Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 23 oct. 2014), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3<sup>e</sup>, 19 mars 2013, n° 11-25.266), que la société civile immobilière Le Patio (SCI), ayant pour maître d'ouvrage délégué la société Primus, a, sous la maîtrise d'oeuvre de M. Causse, architecte assuré auprès de la Mutuelle des architectes français (MAF), fait réaliser un ensemble de villas avec piscines, vendues en l'état futur d'achèvement ; que la société Cimba, aux droits de laquelle vient la société Pavage méditerranéen, assurée auprès de la société Groupama, a été chargée du lot gros oeuvre, charpente, voiries et réseaux divers (VRD) et piscines et la société Qualiconsult 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 et la société Primus ont, après expertise, assigné en indemnisation la société Qualiconsult, la société Cimba, la société Groupama, M. Causse et la MAF ;*

*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 « contredis[ait] 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 ; condamne la société Qualiconsult aux dépens ; - Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes [...].

**Demandeur :** Qualiconsult (Sté)

**Défendeur :** Causse

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier 1<sup>er</sup> ch., sect. AO1 23-10-2014 (Rejet)

**Texte(s) appliqué(s) :**

Code de la consommation - art. L. 132-1

**Mots clés :**

CONSOMMATION \* Clause abusive \* Protection des consommateurs \* Champ d'application \* Professionnel \* Promoteur immobilier \* Contrôleur technique

