

# Table des matières

|  |    |
|--|----|
| Liste des principales abréviations ..... | 9  |
| Sommaire .....                           | 13 |
| Introduction .....                       | 15 |

## PREMIÈRE PARTIE

### DIVERSITÉ

|  |    |
|--|----|
| <b>Titre 1 : Protection générale</b> .....   | 37 |
| <b>Chapitre 1 : La protection générale non contractuelle des consommateurs et le consommateur immobilier</b> ..... | 39 |
| Section 1 : La protection générale précontractuelle et le consommateur immobilier .....                            | 39 |
| I. L'obligation d'informer le consommateur immobilier avant la formation du contrat .....                          | 40 |
| II. L'interdiction de forcer le consentement du consommateur immobilier pour la formation du contrat .....         | 42 |
| A. Le consommateur immobilier et l'interdiction des pratiques commerciales déloyales .....                         | 43 |
| B. Le consommateur immobilier et la restriction des pratiques commerciales incitatives .....                       | 45 |
| Section 2 : La protection générale procédurale et le consommateur immobilier .....                                 | 47 |
| I. La protection procédurale judiciaire du consommateur immobilier .....   | 47 |
| A. Les règles du procès entre un professionnel et un consommateur immobilier .....                                 | 47 |
| 1. La compétence du juge .....   | 48 |
| 2. L'office du juge .....  | 49 |
| 3. La prescription de l'action en justice .....  | 49 |
| B. Les actions en justice de défense des intérêts du consommateur immobilier .....                                 | 51 |
| 1. Les actions des associations agréées de défense des consommateurs immobiliers .....                             | 51 |
| a. L'action en suppression de clauses illicites .....  | 51 |
| b. L'action conjointe .....  | 52 |
| c. L'action en représentation conjointe .....  | 53 |
| 2. L'action de groupe des consommateurs immobiliers .....  | 53 |
| II. La protection procédurale non judiciaire du consommateur immobilier .....                                      | 55 |
| A. La procédure non judiciaire de désendettement du consommateur immobilier .....                                  | 55 |

|   |           |
|---|-----------|
| B. Les M.A.R.C du consommateur immobilier .....   | 57        |
| 1. L'arbitrage et le consommateur immobilier.....   | 57        |
| 2. La médiation et le consommateur immobilier .....   | 59        |
| C. La procédure de sanction administrative des infractions<br>contre le consommateur immobilier .....           | 60        |
| Conclusion du chapitre 1.....   | 63        |
| <b>Chapitre 1 : La protection générale contractuelle du consommateur<br/>et le consommateur immobilier.....</b> | <b>65</b> |
| Section 1: La protection générale indépendante de la nature<br>du contrat et le consommateur immobilier .....   | 65        |
| I. Le consommateur immobilier et le professionnel contraint<br>dans la présentation du contrat .....            | 66        |
| A. L'obligation de lisibilité du contrat proposé au consommateur<br>immobilier .....                            | 66        |
| B. La sanction de l'illisibilité du contrat proposé<br>au consommateur immobilier .....                         | 68        |
| II. Le consommateur immobilier et le professionnel contraint<br>à l'équilibre du contrat.....                   | 69        |
| A. Les clauses abusives dans la VEFA du consommateur immobilier .....   | 69        |
| B. Les clauses abusives dans le CCMI du consommateur immobilier .....   | 70        |
| C. Les clauses abusives dans le bail d'habitation<br>du consommateur immobilier.....                            | 70        |
| Section 2: La protection générale dépendante de la nature<br>du contrat et le consommateur immobilier .....     | 71        |
| I. La protection du consommateur immobilier à l'occasion des ventes et<br>prestations de service .....          | 72        |
| A. La protection commune aux ventes et prestations<br>de service du consommateur immobilier .....               | 72        |
| 1. La livraison et le transfert des risques au consommateur immobilier .....                                    | 72        |
| 2. Les arrhes et acomptes du consommateur immobilier .....  | 75        |
| 3. Le crédit affecté aux ventes et prestations de service<br>du consommateur immobilier .....                   | 77        |
| a. Un crédit à la consommation affecté à des travaux immobiliers .....  | 77        |
| b. L'interdépendance entre le crédit affecté et le contrat<br>de vente ou de prestation financé.....            | 80        |
| 4. Les ventes et prestations de service du consommateur immobilier<br>conclues dans les foires et salons .....  | 80        |
| B. La protection des prestations de service du consommateur immobilier .....                                    | 81        |
| II. La protection du consommateur immobilier à l'occasion d'un crédit .....                                     | 82        |
| Conclusion du chapitre 2.....   | 87        |
| Conclusion du Titre 1 .....   | 89        |

|   |     |
|---|-----|
| <b>Titre 2: Protections spéciales</b> .....   | 91  |
| <b>Chapitre 1: La protection spéciale du consommateur d'immeuble</b> .....  | 93  |
| <b>Section 1: La protection du consommateur d'immeuble</b><br>dans le Code de la consommation .....                                     | 93  |
| I. L'absence de caractère spécifique de la protection <i>in situ</i><br>du consommateur d'immeuble .....                                | 93  |
| A. La non-spécificité de la protection contre les infractions aux règles<br>de gestion immobilière .....                                | 94  |
| B. La non-spécificité de la protection contre les contrats<br>à distance et hors établissement .....                                    | 95  |
| 1. L'assujettissement des petits travaux immobiliers aux règles<br>des contrats conclus à distance et hors établissement .....          | 95  |
| a. L'assujettissement actuel .....  | 95  |
| b. L'assujettissement avant la loi Macron du 6 août 2015 .....  | 96  |
| c. L'assujettissement avant la loi Hamon du 17 mars 2014 .....  | 98  |
| 2. La non-spécificité de la protection du consommateur d'immeuble<br>contre les contrats conclus à distance ou hors établissement ..... | 99  |
| II. L'absence de caractère protecteur des règles consuméristes <i>in situ</i> visant<br>spécifiquement l'immeuble .....                 | 100 |
| <b>Section 2: La protection du consommateur d'immeuble</b><br>hors du Code de la consommation .....                                     | 103 |
| I. Le contenu de la protection .....  | 103 |
| A. L'envers de la protection, une obligation légale à la charge<br>des maîtres d'ouvrage .....  | 103 |
| 1. L'obligation légale du maître d'ouvrage de garantir ses paiements... 103   |     |
| a. L'origine de l'obligation légale de garantie des paiements .....   | 104 |
| $\alpha$ L'inefficacité de la garantie légale traditionnelle .....  | 104 |
| $\beta$ L'inefficacité de la garantie contractuelle traditionnelle .....  | 105 |
| b. Le domaine de l'obligation de garantie des paiements .....   | 107 |
| $\alpha$ Le domaine <i>rationae personae</i> .....  | 107 |
| • Le débiteur de l'obligation .....   | 107 |
| • Le créancier de l'obligation .....  | 108 |
| $\beta$ Le domaine <i>rationae materiae</i> .....   | 111 |
| • Les marchés privés de travaux .....   | 111 |
| • Les marchés privés de travaux d'un certain montant .....  | 113 |
| 2. Les modalités de la garantie des paiements du maître d'ouvrage .....   | 116 |
| a. La diversité des formes de la garantie .....   | 116 |
| $\alpha$ Le versement direct .....  | 116 |
| • La condition préalable au versement direct:<br>un crédit spécifique .....   | 116 |
| • La mise en œuvre du versement direct .....  | 117 |
| $\beta$ La stipulation particulière ou le cautionnement solidaire .....   | 118 |
| b. Les sanctions du défaut de garantie .....  | 119 |
| $\alpha$ La défaillance .....   | 119 |
| $\beta$ Les sanctions .....   | 120 |

|   |     |
|---|-----|
| • L'exception inexécution .....   | 120 |
| • L'exécution forcée sous astreintes.....   | 121 |
| B. L'endroit de la protection, l'exonération partielle au profit<br>du maître d'ouvrage consommateur d'immeuble ..... | 122 |
| 1. L'exonération de garantie des paiements du maître d'ouvrage<br>consommateur d'immeuble.....                        | 122 |
| 2. Le caractère partiel de l'exonération du maître d'ouvrage<br>consommateur d'immeuble.....                          | 125 |
| II. L'étendue de la protection .....  | 126 |
| A. L'étendue <i>rationae materiae</i> de la protection .....  | 126 |
| 1. L'immeuble à destination d'habitation .....  | 126 |
| 2. L'immeuble à destination autre que l'habitation .....  | 128 |
| B. L'étendue <i>rationae personae</i> de la protection .....  | 130 |
| 1. Un maître d'ouvrage consommateur ou non professionnel.....   | 130 |
| a. Une personne physique .....  | 131 |
| b. Une personne morale.....   | 131 |
| 2. La présomption simple de professionnalité du marché<br>de travaux.....   | 131 |
| a. La professionnalité présumée du marché de travaux.....   | 132 |
| b. La preuve possible de la consumérialité du marché<br>de travaux .....  | 133 |
| a Les marques ou signes irréfragables de professionnalité<br>du marché de travaux .....                               | 134 |
| • L'existence des marques ou signes irréfragables<br>de professionnalité du marché.....                               | 134 |
| • La typologie des marques ou signes .....  | 136 |
| β Les indices probatoires de consumérialité du marché<br>de travaux.....  | 139 |
| • L'absence de lien entre le marché de travaux<br>et l'activité professionnelle du maître d'ouvrage.....              | 140 |
| • L'absence de caractère professionnel de l'activité<br>du maître d'ouvrage en lien avec le marché.....               | 140 |
| Conclusion du chapitre 1.....   | 143 |
| Chapitre 2: La protection spéciale du consommateur d'immeuble à usage<br>d'habitation.....                            | 145 |
| Section 1: La protection du consommateur d'immeuble à usage d'habitation<br>dans le Code de la consommation .....     | 145 |
| I. L'utilité de la notion d'usage d'habitation .....  | 146 |
| A. Une protection commune aux consommateurs de bien mobilier<br>et immobilier à usage d'habitation.....               | 146 |
| 1. Le domaine de la protection .....  | 146 |
| a. Le contrat d'utilisation de bien à temps partagé.....  | 147 |
| a La technique non sociétaire d'utilisation de bien<br>à temps partagé.....   | 147 |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| β  | La technique sociétaire d'utilisation de bien à temps partagé .....                                       | 149 |
| b. | Le contrat de revente d'un bien à temps partagé .....   | 149 |
| c. | Le contrat d'échange d'un bien à temps partagé .....  | 150 |
| d. | Le contrat de produit de vacances à long terme .....  | 150 |
| 2. | Le contenu de la protection .....   | 150 |
| a. | La protection en phase précontractuelle .....   | 150 |
| a  | Le contrôle de la publicité précontractuelle .....  | 150 |
| β  | L'information précontractuelle obligatoire .....  | 151 |
| b. | La protection en phase contractuelle .....  | 152 |
| a  | L'encadrement de la formation du contrat .....  | 152 |
| β  | L'encadrement de l'exécution du contrat .....   | 153 |
| B. | Une protection propre au consommateur de bien immobilier à usage d'habitation .....                       | 154 |
| 1. | La protection en raison du financement de l'immeuble à usage d'habitation par les sommes empruntées ..... | 155 |
| a. | Le domaine de la protection .....   | 155 |
| a  | Le domaine <i>rationae contractu</i> de la protection .....   | 155 |
| •  | La nature variable du contrat de financement, un crédit immobilier .....                                  | 155 |
| •  | L'affectation du contrat de financement .....   | 163 |
| •  | La nature du contrat financé .....  | 165 |
| β  | Le domaine <i>rationae personae</i> de la protection .....  | 166 |
| •  | Les parties au contrat de crédit immobilier .....   | 166 |
| •  | Les parties au contrat principal .....  | 168 |
| b. | Le contenu de la protection .....   | 169 |
| a  | Les effets protecteurs attachés à la qualification de crédit immobilier .....                             | 169 |
| •  | La protection précontractuelle .....  | 169 |
| •  | La protection contractuelle .....   | 170 |
| β  | Les effets protecteurs attachés à la qualification de contrat principal .....                             | 172 |
| •  | Le crédit immobilier sous la dépendance du contrat principal .....  | 173 |
| •  | Le contrat principal sous la dépendance du crédit immobilier .....  | 174 |
| •  | Les contrats de crédit interdépendants entre eux .....  | 176 |
| 2. | La protection en raison de la garantie des sommes empruntées par l'immeuble à usage d'habitation .....    | 176 |
| a. | La sûreté constituée sur un immeuble à usage d'habitation, un critère de qualification spéciale .....     | 177 |
| b. | La sûreté constituée sur un immeuble à usage d'habitation, un facteur de protection spéciale .....        | 179 |
| 3. | La protection en raison d'un investissement locatif sur un immeuble à usage d'habitation .....            | 180 |

|   |     |
|---|-----|
| II. L'étendue de la notion d'usage d'habitation .....   | 180 |
| A. L'usage personnel d'habitation.....  | 181 |
| 1. L'absence de distinction jurisprudentielle entre l'usage<br>d'habitation principale et l'usage d'habitation secondaire ..... | 181 |
| 2. L'application de la protection consumériste spéciale<br>à l'immeuble à usage d'habitation secondaire.....                    | 184 |
| B. L'usage non personnel d'habitation .....   | 186 |
| III. Les effets de la notion d'usage d'habitation .....   | 189 |
| A. L'exigence normale de la preuve de la qualité de consommateur.....   | 189 |
| 1. La charge de la preuve de la qualité de consommateur .....   | 189 |
| 2. L'obligation du juge de vérifier la qualité de consommateur.....   | 190 |
| 3. Le juge non lié par la qualification retenue par les parties.....  | 191 |
| B. La présomption de consumérialité attachée à l'usage d'habitation<br>personnel.....   | 193 |
| 1. La notion de présomption.....  | 194 |
| 2. Le caractère irréfragable de la présomption et la certitude<br>de l'occupation personnelle du logement.....                  | 195 |
| a. La résidence principale.....   | 195 |
| b. La maison d'usage personnelle d'habitation .....   | 196 |
| c. Le logement familial .....   | 197 |
| 3. Le doute sur l'occupation personnelle du logement<br>et le caractère réfragable de la présomption.....                       | 197 |
| a. La présomption de consumérialité attachée à l'immeuble<br>à destination objective d'habitation .....                         | 198 |
| b. La preuve possible de la professionnalité de l'immeuble<br>à destination objective d'habitation .....                        | 201 |
| C. La présomption de consumérialité attachée à l'usage d'habitation<br>non personnel.....                                       | 202 |
| 1. Une consumérialité simplement présumée de l'investisseur locatif....   | 203 |
| 2. La preuve possible de la professionnalité de l'investisseur locatif.....   | 206 |
| a. L'usage professionnel avéré de l'immeuble.....   | 207 |
| b. Le faisceau d'indices de professionnalité de l'usage<br>de l'immeuble .....  | 209 |
| a L'ampleur de l'opération immobilière.....   | 210 |
| β Le caractère habituel des opérations immobilières.....  | 210 |
| γ L'inscription au RCS .....  | 211 |
| δ L'importance des revenus locatifs.....  | 213 |
| Section 2: La protection du consommateur d'immeuble à usage d'habitation<br>hors du Code de la consommation .....               | 215 |
| I. La protection du consommateur locataire d'immeuble<br>à usage d'habitation.....  | 215 |
| A. Le locataire d'immeuble à usage d'habitation, un consommateur<br>d'immeuble à usage d'habitation .....                       | 215 |
| 1. L'argument de texte.....   | 216 |
| a. Le domaine objectif de la protection, un immeuble à usage<br>d'habitation .....  | 217 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| a   | La nature du bien loué, un immeuble bâti.....  | 217 |
| β   | L'usage du bien loué, l'habitation .....   | 217 |
| b.  | Le domaine subjectif de la protection, un consommateur<br>personne physique .....  | 218 |
| 2.  | La preuve jurisprudentielle.....   | 220 |
| B.  | Le locataire d'immeuble à usage d'habitation, la consistance<br>de la protection.....  | 223 |
| 1.  | Le consommateur locataire protégé dans sa relation<br>avec l'intermédiaire locatif.....  | 223 |
| a.  | La liberté de principe dans la fixation de la rémunération<br>de l'intermédiaire locatif.....  | 224 |
| b.  | L'encadrement par exception de la rémunération<br>de l'intermédiaire locatif d'habitation.....   | 225 |
| a   | L'encadrement de la répartition de la charge<br>de la rémunération .....   | 225 |
| β   | L'encadrement du montant de la rémunération.....   | 226 |
| 2.  | Le consommateur locataire protégé dans sa relation<br>avec le bailleur locatif.....  | 227 |
| a.  | Le consommateur locataire et le bailleur propriétaire.....   | 227 |
| a   | La protection du consommateur locataire à l'occasion<br>de la location de l'immeuble .....   | 227 |
| β   | La protection du consommateur locataire à l'occasion<br>de la vente de l'immeuble loué .....   | 229 |
| •   | La protection par l'institution d'un droit<br>de préemption au profit du locataire.....  | 229 |
| •   | La protection par l'institution d'un droit<br>de préemption au profit de la commune.....   | 232 |
| b.  | Le consommateur locataire et le bailleur usufruitier.....  | 234 |
| II. | La protection du consommateur acquéreur d'immeuble<br>à usage d'habitation.....  | 236 |
| A.  | La protection des consommateurs acquéreurs<br>selon le mode d'acquisition.....   | 236 |
| 1.  | La protection du consommateur acheteur.....  | 237 |
| a.  | La protection du consommateur acheteur de parts sociales<br>donnant vocation à la propriété d'un immeuble à usage<br>d'habitation .....  | 237 |
| b.  | La protection du consommateur acheteur des matériaux<br>de construction construisant lui-même son immeuble<br>à usage d'habitation ..... | 238 |
| 2.  | La protection du consommateur accédant à la propriété<br>d'un immeuble à usage d'habitation .....  | 241 |
| a.  | L'envers de la protection, l'obligation d'exiger<br>la présentation des sous-traitants.....  | 241 |
| a   | L'obligation de l'entrepreneur de présenter au maître<br>d'ouvrage ses sous-traitants pour acceptation.....                              | 242 |

|    |   |     |
|----|---|-----|
| β  | L'obligation des maîtres d'ouvrage d'exiger de l'entrepreneur la présentation de ses sous-traitants.....  | 243 |
| b. | L'endroit de la protection, la dispense de l'obligation d'exiger la présentation des sous-traitants pour le maître d'ouvrage consommateur ..... | 245 |
| a  | Le consommateur d'immeuble à usage d'habitation dispensé de l'obligation d'exiger la présentation des sous-traitants .....                      | 245 |
| β  | L'étendue de la dispense de l'obligation d'exiger la présentation des sous-traitants .....  | 246 |
| B. | La protection étendue à tous les consommateurs acquéreurs indépendamment du mode d'acquisition.....   | 248 |
| 1. | L'étendue de la protection par la diversité des actes visés .....   | 248 |
| a. | La diversité par la nature des actes visés .....  | 248 |
| b. | La diversité pondérée par l'objet des actes visés .....   | 251 |
| 2. | L'étendue de la protection par la généralité des personnes visés .....  | 254 |
| a. | La diversité des créanciers de la protection.....   | 254 |
| a  | La personne physique non professionnelle.....   | 255 |
| β  | La personne morale non-professionnelle .....  | 257 |
| b. | La diversité des débiteurs de la protection.....  | 263 |
|    | Conclusion du Chapitre 2 .....  | 267 |
|    | Conclusion du Titre 2 .....   | 269 |
|    | Conclusion de la première partie .....  | 271 |

## SECONDE PARTIE

### COHÉRENCE

|  |            |
|--|------------|
| <b>Titre 1: Cohérence des notions.....</b>   | <b>277</b> |
| Chapitre 1: Le consommateur immobilier, un consommateur .....                              | 279        |
| Section 1: Le consommateur immobilier, un consommateur ordinaire .....                     | 279        |
| I. Le rapprochement des notions.....   | 281        |
| A. La perméabilité du Code de la consommation à l'objet immobilier.....                    | 281        |
| 1. L'inclusion implicite de l'immeuble par la règle consumériste .....                     | 282        |
| a. Les pratiques commerciales et l'immeuble .....  | 282        |
| b. L'obligation générale d'information précontractuelle et l'immeuble.....                 | 285        |
| 2. L'inclusion explicite de l'immeuble par la règle consumériste .....                     | 286        |
| a. Le prêt viager hypothécaire et l'immeuble.....  | 286        |
| b. Le crédit du consommateur et l'immeuble .....   | 287        |
| B. La perméabilité des contrats immobiliers au Code de la consommation.....                | 289        |
| 1. L'emprise du Code de la consommation sur les contrats de construction immobilière ..... | 289        |
| a. L'immixtion du Code de la consommation dans la VEFA .....                               | 290        |



|          |  |     |
|----------|--|-----|
| <i>a</i> | Les clauses abusives dans la VEFA .....  | 290 |
| <i>β</i> | La prescription biennale dans la VEFA .....  | 291 |
| <i>γ</i> | L'interdépendance des contrats et la VEFA .....  | 292 |
| <i>δ</i> | Le formalisme du contrat de consommation dans la VEFA ..   | 293 |
| b.       | L'immixtion du Code de la consommation dans le CCMI .....  | 294 |
| <i>a</i> | Les clauses abusives dans le CCMI .....  | 294 |
| <i>β</i> | L'interdépendance des contrats de consommation<br>et le CCMI .....                                 | 295 |
| 2.       | L'emprise du Code de la consommation sur le contrat<br>de location immobilière .....               | 296 |
| a.       | La publicité trompeuse dans le bail d'habitation .....   | 296 |
| b.       | La prescription biennale dans le bail d'habitation .....   | 297 |
| c.       | Les clauses abusives dans le bail d'habitation .....   | 299 |
| II.      | L'unification des définitions .....  | 300 |
| A.       | L'élément matériel de définition du consommateur immobilier .....                                  | 300 |
| 1.       | La recherche de la consistance de l'élément matériel .....   | 300 |
| a.       | Les éléments matériels envisageables .....   | 301 |
| <i>a</i> | Les éléments matériels envisagés à travers la jurisprudence<br>et la doctrine .....                | 301 |
| •        | Les éléments matériels objectifs .....   | 301 |
| *        | Le critère de la sphère privée .....   | 301 |
| *        | Le critère du rapport direct .....   | 302 |
| •        | Les éléments matériels subjectifs .....  | 304 |
| *        | Le critère de la vulnérabilité .....   | 304 |
| *        | Le critère de la compétence .....  | 307 |
| <i>β</i> | L'élément matériel envisagé à travers la disposition légale .....                                  | 309 |
| •        | L'origine de l'élément matériel légal .....  | 309 |
| *        | La situation avant la directive du 25 octobre 2011 .....   | 310 |
| *        | La situation depuis la directive du 25 octobre 2011 .....  | 310 |
| •        | Le contenu de l'élément matériel légal .....   | 311 |
| *        | La nature finaliste de l'élément matériel légal .....  | 311 |
| •        | L'utilité de l'élément matériel légal .....  | 311 |
| *        | Les limites conceptuelles et fonctionnelles<br>de l'élément matériel légal .....                   | 312 |
| b.       | L'élément matériel retenu .....  | 314 |
| 2.       | La recherche du sens de l'élément matériel .....   | 314 |
| a.       | Le sens de l'élément matériel de définition<br>du consommateur ordinaire .....                     | 315 |
| <i>a</i> | L'apport des législations non européennes et la notion<br>d'usage .....                            | 315 |
| •        | L'universalité de l'élément matériel dans les définitions<br>non-européennes du consommateur ..... | 315 |
| •        | La référence constante à l'usage du bien ou du service ...   | 317 |
| <i>β</i> | L'apport de la législation européenne et la notion d'usage ...                                     | 317 |
| b.       | Le sens de l'élément matériel dans la définition<br>du consommateur immobilier .....               | 318 |

|  |            |
|--|------------|
| B. L'élément personnel de définition du consommateur immobilier .....                                    | 319        |
| 1. Les hésitations .....   | 319        |
| a. Les hésitations attachées à la notion de consommateur.....  | 319        |
| $\alpha$ L'absence initiale de définition de la notion<br>de consommateur.....                           | 320        |
| $\beta$ L'absence actuelle d'harmonisation du vocabulaire<br>désignant le consommateur.....              | 322        |
| b. Les hésitations attachées à la notion de non-professionnel .....                                      | 324        |
| 2. Les certitudes.....   | 326        |
| a. Le consommateur immobilier est toujours une personne<br>physique .....                                | 326        |
| b. Le non-professionnel immobilier est toujours une personne<br>morale.....                              | 326        |
| 3. Le doute persistant .....   | 327        |
| a. Le doute concernant la personne de l'acquéreur<br>non-professionnel.....                              | 327        |
| b. La nécessité d'un élément personnel de définition<br>pour l'acquéreur non professionnel .....         | 330        |
| Section 2: Le consommateur immobilier, un consommateur particulier .....                                 | 331        |
| I. L'existence de règles propres au consommateur immobilier dans le<br>Code de la consommation.....      | 332        |
| II. L'existence de règles propres au consommateur immobilier hors du<br>Code de la consommation.....     | 333        |
| Conclusion du Chapitre 1 .....   | 337        |
| <b>Chapitre 2: Le contrat de consommation immobilière,<br/>          un contrat de consommation.....</b> | <b>339</b> |
| Section 1: Les règles communes aux contrats de consommation .....  | 339        |
| I. La lisibilité exigée des contrats de consommation.....  | 340        |
| A. La lisibilité formelle des contrats de consommation.....  | 340        |
| B. La lisibilité substantielle des contrats de consommation .....  | 341        |
| II. L'interprétation favorable des contrats de consommation .....  | 342        |
| III. L'équilibre forcé des contrats de consommation .....  | 343        |
| Section 2: Les règles particulières des contrats<br>de consommation immobilière .....                    | 345        |
| I. La cartographie négative du droit spécial de consommation immobilière.....                            | 346        |
| A. L'exclusion explicite de l'immeuble.....  | 346        |
| 1. L'immeuble exclu explicitement des contrats conclus à distance<br>et hors établissement.....          | 346        |
| 2. L'immeuble exclu explicitement du crédit à la consommation .....                                      | 347        |
| B. L'exclusion implicite de l'immeuble .....   | 347        |
| 1. L'exclusion implicite de l'immeuble par l'emploi d'un vocabulaire<br>propre au meuble.....            | 347        |
| a. Les règles réservées aux « meubles » .....  | 348        |
| b. Les règles réservées aux « marchandises ».....  | 348        |
| c. Les règles réservées aux « produits » .....   | 349        |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 2.       | L'exclusion implicite en raison de l'objet du contrat .....   | 350 |
| II.      | La cartographie positive du droit spécial de consommation immobilière   | 352 |
| A.       | La délimitation du droit spécial de la consommation immobilière<br>dans le Code de la consommation .....                                      | 352 |
| 1.       | Les règles du droit spécial de consommation d'immeuble<br>à usage d'habitation.....   | 352 |
| 2.       | Les règles consuméristes de protection de l'immeuble à usage<br>d'habitation du consommateur surendetté.....                                  | 353 |
| a.       | La protection du consommateur surendetté en dépit<br>de la propriété d'un immeuble à usage d'habitation.....                                  | 354 |
| b.       | La protection du consommateur surendetté contre la perte de<br>son immeuble à usage d'habitation.....   | 356 |
| $\alpha$ | La protection contre la perte d'usage de l'immeuble à<br>usage d'habitation .....   | 356 |
| $\beta$  | La protection contre la perte de propriété de son<br>immeuble à usage d'habitation.....   | 357 |
| 3.       | Les règles renforçant la protection du consommateur<br>transfrontalier en raison de la situation de son immeuble<br>à usage d'habitation..... | 359 |
| a.       | Le renforcement de la protection en raison de la localisation<br>de l'immeuble à usage d'habitation.....                                      | 360 |
| b.       | Le renforcement de la protection en raison du lien étroit entre<br>le contrat et la situation de l'immeuble à usage d'habitation .....        | 361 |
| B.       | La délimitation du droit spécial de la consommation immobilière<br>en dehors du Code de la consommation.....                                  | 361 |
| III.     | La place du droit spécial de consommation immobilière<br>au sein du droit des contrats de consommation.....                                   | 363 |
| A.       | Le droit des contrats de consommation selon la nature<br>du contrat .....   | 364 |
| 1.       | Le droit des ventes et prestations de service conclues<br>par un consommateur.....  | 364 |
| a.       | Les règles communes aux ventes et prestations de service .....  | 364 |
| $\alpha$ | La livraison et le transfert des risques dans les ventes<br>et prestations de service .....   | 365 |
| $\beta$  | Les arrhes et acomptes dans les ventes et prestations<br>de service .....   | 365 |
| $\gamma$ | L'interdépendance des ventes et prestations de service<br>avec le crédit affecté .....  | 366 |
| $\delta$ | Le formalisme des ventes et prestations de service<br>conclues dans les foires et salons .....  | 367 |
| b.       | Les règles propres aux ventes.....  | 368 |
| c.       | Les règles propres aux prestations de service .....   | 368 |
| 2.       | Le droit des crédits souscrits par un consommateur.....   | 369 |
| B.       | Le droit des contrats de consommation selon la technique de<br>commercialisation utilisée.....  | 369 |

|  |     |
|--|-----|
| C. Le droit des contrats de consommation selon l'objet du contrat .....  | 370 |
| 1. Le meuble, objet du contrat de consommation mobilier .....  | 371 |
| 2. L'immeuble, objet du contrat de consommation immobilier .....   | 371 |
| Conclusion du Chapitre 2 .....   | 373 |
| Conclusion du Titre 1 .....  | 375 |
| <b>Titre 2: Cohérence des protections</b> .....  | 377 |
| Chapitre 1: La cohérence entre les protections consuméristes .....   | 379 |
| Section 1: La cohérence entre les protections consuméristes spéciales ....                                     | 379 |
| I. La parenté entre les espèces de consommateurs particuliers .....  | 381 |
| A. La filiation entre le consommateur d'immeuble<br>et le consommateur d'immeuble d'habitation .....           | 381 |
| B. La filiation entre le consommateur de bien d'habitation<br>et le consommateur d'immeuble d'habitation ..... | 382 |
| II. La dissociation des champs de protection .....   | 383 |
| A. La dissociation des cadres contractuels protégés .....  | 383 |
| B. La dissociation des leviers de protection utilisés .....  | 385 |
| La cohérence entre les protections consuméristes spéciales et la protection<br>consumériste générale .....     | 389 |
| I. La parenté entre les espèces de consommateurs particuliers et le genre<br>consommateur .....                | 389 |
| A. La filiation entre le consommateur d'immeuble<br>et le consommateur ordinaire .....                         | 390 |
| B. La filiation entre le consommateur d'immeuble à usage d'habitation<br>et le consommateur ordinaire .....    | 391 |
| C. La filiation entre le consommateur de bien à usage d'habitation et le<br>consommateur ordinaire .....       | 393 |
| II. La superposition maîtrisée des champs de protection .....  | 394 |
| A. La concentration des techniques de protection procédurale .....   | 394 |
| B. La superposition hiérarchisée des techniques de protection<br>péri-contractuelle .....                      | 397 |
| Conclusion du Chapitre 1 .....   | 403 |
| Chapitre 2: La cohérence entre les protections consuméristes<br>et les protections civiles .....               | 405 |
| Section 1: La cohérence avec le droit commun des contrats .....  | 405 |
| I. La <i>consumérisation</i> du droit commun des contrats .....  | 406 |
| A. Le phénomène de la <i>consumérisation</i> du droit commun<br>des contrats .....                             | 406 |
| 1. L'influence européenne .....  | 406 |
| a. L'origine européenne d'une vague consumériste dans l'ordre<br>interne .....                                 | 407 |
| a L'impulsion européenne de la vague .....   | 407 |
| β Le déferlement interne de la vague .....   | 409 |
| b. L'origine européenne d'un vent réformiste dans l'ordre interne .....  | 411 |

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 2.  | L'affluence française .....  | 413 |
| a.  | Le droit commun des contrats réformé .....   | 413 |
| b.  | Le droit commun des contrats <i>consumérisés</i> .....                                       | 414 |
| B.  | Les manifestations de la <i>consumérisation</i> du droit commun<br>des contrats.....         | 415 |
| 1.  | Le renfort de la partie faible au contrat.....   | 416 |
| 2.  | La limitation des excès de la partie forte au contrat .....                                  | 418 |
| II. | La complémentarité du droit commun des contrats.....   | 419 |
| A.  | La concurrence apparente du droit commun des contrats .....                                  | 419 |
| B.  | La subsidiarité sous-jacente du droit commun des contrats .....                              | 422 |
| 1.  | Les fondements du concept de subsidiarité en philosophie<br>politique.....                   | 422 |
| 2.  | L'application du principe de subsidiarité en droit privé.....                                | 424 |
|     | Section 2: La discordance avec le droit du secteur protégé.....                              | 427 |
| I.  | Étendue de la discordance.....   | 428 |
| A.  | Le secteur protégé de l'immeuble existant d'habitation.....                                  | 428 |
| 1.  | La vente d'immeuble d'habitation.....  | 428 |
| 2.  | La vente d'immeuble d'habitation à rénover .....   | 429 |
| 3.  | La vente de lot de copropriété affecté à l'habitation.....                                   | 430 |
| a.  | L'information obligatoire sur la superficie<br>de « l'unité d'habitation ».....              | 430 |
| b.  | L'information obligatoire sur l'état du lot .....  | 432 |
| 4.  | La location-accession d'immeuble d'habitation .....  | 433 |
| B.  | Le secteur protégé de l'immeuble futur d'habitation .....                                    | 434 |
| 1.  | La vente de terrain à bâtir en vue de construire un immeuble<br>affecté à l'habitation ..... | 434 |
| 2.  | Les contrats de construction d'immeubles affectés<br>à l'habitation .....                    | 435 |
| a.  | Le domaine d'application du secteur protégé<br>de la construction de logement.....           | 436 |
| a   | Le domaine <i>rationae contractu</i> de la protection.....                                   | 436 |
| •   | La vente d'immeuble à construire et la vente<br>d'immeuble à rénover .....                   | 437 |
| •   | Le contrat de construction de maison individuelle.....                                       | 438 |
| •   | Le contrat de promotion immobilière .....  | 439 |
| •   | La location-accession .....  | 439 |
| •   | Les formules contractuelles proposées par la doctrine....                                    | 440 |
| β   | Le domaine <i>rationae personae</i> de la protection.....                                    | 441 |
| γ   | Le domaine <i>rationae materiae</i> de la protection.....                                    | 444 |
| b.  | Les règles communes du secteur protégé de la construction<br>de logement.....                | 445 |
| 3.  | Les sociétés d'attribution d'immeuble affecté à l'habitation.....                            | 447 |
| a.  | La protection des associés par les contrats de construction<br>du secteur protégé.....       | 448 |
| b.  | La protection des associés par le régime sociétal .....                                      | 450 |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| <i>a</i> | La protection de l'associé dans la société attribution en pleine propriété .....                 | 450 |
| <i>β</i> | La protection de l'associé dans la société d'attribution de la jouissance à temps partagé.....   | 451 |
| <i>γ</i> | La protection de l'associé dans la société coopérative.....                                      | 452 |
| II.      | L'origine de la discordance .....  | 452 |
| A.       | L'antériorité du secteur protégé sur le droit de la consommation.....                            | 453 |
| B.       | La divergence des critères d'application du secteur protégé et du droit de la consommation ..... | 455 |
| C.       | La supplémentarité du secteur protégé et du droit de la consommation.....                        | 460 |
| 1.       | La concurrence du secteur protégé et du droit de la consommation .....                           | 460 |
| 2.       | L'absence de complémentarité: la supplémentarité .....   | 463 |
| III.     | La tentative d'unification du secteur protégé et du droit de la consommation.....                | 466 |
| A.       | La tentative législative en faveur d'une unification partielle .....                             | 466 |
| 1.       | La suggestion d'une consomérisation (partielle) du secteur protégé .....                         | 466 |
| 2.       | L'harmonisation (partielle) envisagée du secteur protégé et du droit de la consommation.....     | 472 |
| B.       | L'avortement précoce de la tentative.....  | 472 |
| C.       | La proposition de thèse en faveur d'une unification totale .....                                 | 474 |
|          | Conclusion du Chapitre 2 .....   | 479 |
|          | Conclusion du Titre 2 .....  | 481 |
|          | Conclusion de la seconde partie .....  | 483 |
|          | Conclusion générale .....  | 487 |
|          | Annexes .....  | 491 |
|          | Bibliographie .....  | 501 |
|          | Index alphabétique .....   | 541 |