



**COUR D'APPEL DE PARIS**

**1ère chambre, section B**

**ARRET DU 7 MAI 1998**

(N° 160 , 12 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 96/86626

Pas de jonction

Décision dont appel

Jugement rendu le 8 octobre 1996  
par le T.G.I. PARIS (1ère chambre,  
1ère section) - RG n° : 95/15827

Date ordonnance de clôture

24 octobre 1997

Nature de la décision

**CONTRADICTOIRE**

Décision

**AU FOND**

**APPELANT**

Monsieur G.  
demeurant

exerçant l'activité commerciale de gestion  
immobilière sous l'enseigne "Sté I.

Représenté par la S.C.P. BERNABE -  
RICARD, avoué  
Assisté de Maître Gyslaine LEJWI,  
avocat à la Cour (R 192)

*[Handwritten marks]*

**INTIMEE :**

L'U.

Association dont le siège social est  
11, rue guénot  
75011 PARIS

Représentée par Maître RIBAUT, avoué  
Assistée de Maître Marie-Hélène ANTONINI  
avocat à la Cour (E 1279)

COMPOSITION DE LA COUR

lors des débats et du délibéré

Président : Monsieur J. MAZARS

Conseillers : Madame F. KAMARA

Madame M.F. MARAIS

GREFFIER

Mademoiselle C. FERRIE

MINISTERE PUBLIC

Représenté aux débats par Madame Isabelle  
TERRIER-MAREUIL, Substitut Général,  
qui a présenté des observations orales

DEBATS

à l'audience publique du 6 novembre 1997

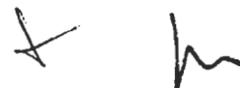
ARRET - CONTRADICTOIRE

prononcé publiquement par Monsieur MAZARS,  
Président, lequel a signé la minute avec  
Mlle FERRIE, Greffier.

\*

\*

\*



La Commission des clauses abusive a adopté le 1er juillet 1994 une recommandation concernant les contrats de locations saisonnières, publiée au Bulletin Officiel de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes le 27 octobre 1994, demandant que certaines clauses estimées abusives soient éliminées des contrats de location saisonnière habituellement proposés aux consommateurs.

L'U.

(ci-après dénommée U ) a demandé en janvier 1995 à une agence de location saisonnière exerçant sous l'enseigne I. de lui fournir un exemplaire du contrat de location proposé à ses clients. Après un échange de courrier avec M. G., exerçant son activité sous l'enseigne I., l'U., estimant que cinq clauses contenues dans le modèle de contrat étaient abusives, a assigné M. G. en suspension de ces clauses sous astreinte et en dommages-intérêts en réparation du préjudice collectif subi par les consommateurs.

Le tribunal de grande instance de Paris, par jugement du 8 octobre 1996, a constaté que l'U. renonçait à sa demande portant sur la clause attributive de compétence, déclaré son action recevable sur ses autres demandes, ordonné avec exécution provisoire, à M. G. de supprimer dans le délai d'un mois les quatre autres clauses figurant dans les contrats de location saisonnière proposé aux consommateurs, condamné M. G. à payer à l'U. 15.000 F à titre de dommages-intérêts et 10.000 F en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et a rejeté la demande reconventionnelle en dommages-intérêts pour procédure abusive et allégations mensongères et préjudiciables. Il a retenu :

- 1 - sur la recevabilité, d'une part, que l'article L 132-1 du code de la consommation s'appliquait, I. étant un professionnel de l'immobilier, et, d'autre part, qu'en application des dispositions de l'article L 421-6 du même code, l'U. pouvait agir en justice pour demander la suppression des clauses abusives ;
- 2 - sur le fond :
  - a) que les contrats proposés à la date de l'assignation contenait les clauses reprochées bien qu'I. ait été informée de la nécessité de modifier ses contrats ;
  - b) que les clauses litigieuses doivent donc s'apprécier au regard de l'article L 132-1 dans sa rédaction issue de la loi du 1er février 1995 ;
  - c) que chacune des quatre clauses critiquées était abusive et devait être supprimée ;

- d) qu'en maintenant des clauses qu'elles savait abusive, I. avait causé un préjudice certain à l'ensemble des consommateurs justifiant l'allocation de dommages-intérêts.

**M. G.** a interjeté appel de cette décision. Il demande à la Cour d'infirmar le jugement déféré, de débouter l'U. de toutes ses prétentions, de la condamner à lui verser la somme de 100.000 F de dommages-intérêts pour procédure abusive et allégations mensongères et préjudiciables, ainsi que celle de 20.000 F au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, et à publier sous astreinte l'arrêt à intervenir dans son magazine et dont trois autres quotidiens nationaux.

Reprenant pour l'essentiel ses arguments de première instance, il prétend :

- 1 - que l'action de l'U. est irrecevable car les contrats en cause seraient conclus entre particuliers et car l'article L 132-1, alinéa 4, du code de la consommation ne s'appliquait pas à de simples projets de contrats ;
- 2 - sur la nature abusive des clauses incriminées, après avoir observé que les contrats litigieux avaient été rédigés bien avant la recommandation de la commission des clauses abusives et que leurs réfection nécessitait des délais importants :
  - que les clauses ayant été modifiées au moment du jugement, il n'y avait pas à ordonner leur suppression et qu'elles n'avaient pu l'être plus tôt en 1995 en raison de la date tardive de publication de la recommandation ;
  - que les quatre clauses discutées (possibilité pour le loueur de modifier le séjour et de faire varier les couchages, brièveté du délai de réclamation, report de prise de possession en cas d'arrivée tardive) ne sont pas abusives car elles correspondent à des impératifs ou ont été mal analysées ;
- 3 - sur les dommages-intérêts alloués : que l'U. ne justifie pas de ses débours, que l'article L 421-6 du code de la consommation ne prévoit pas la possibilité d'octroyer des dommages-intérêts et qu'aucun préjudice subi par des consommateurs n'est démontré ;
- 4 - qu'il est victime d'une procédure abusive qui lui a occasionné un préjudice considérable.

L'U. ., intimée, sollicite la confirmation du jugement déferé et l'attribution d'une somme de 10.000 F au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile. Elle fait valoir :

- 1 - sur la recevabilité de son action, qu'elle peut agir même pour des contrats seulement proposés et non conclus, d'une part, et que ces contrats sont proposés par un professionnel de l'immobilier, d'autre part ;
- 2 - sur les clauses critiquées, que celles-ci ont les caractères permettant de les déclarer abusives au regard tant de l'article 35 de la loi du 10 janvier 1978 que de l'article L 132-1 du code de la consommation ; que son action est préventive et ne nécessite pas que les contrats soient conclus ;
- 3 - sur la demande reconventionnelle, qu'elle n'a aucune animosité particulière contre l'appelant, qu'elle n'a commis aucune faute et qu'aucun préjudice n'est démontré.

M. G. réplique que la législation sur les clauses abusives doit s'interpréter restrictivement, le principe étant la liberté contractuelle ; que les clauses critiquées doivent être analysées tenant compte de la spécificité de son activité et qu'elles ne sont pas abusives ; qu'il n'y a eu aucune plainte contre les contrats en cause ; que l'U.F.C. a fait preuve d'acharnement à son égard et ignore d'autres abus ; qu'elle ne justifie pas de ses frais d'enquête et que son action s'exerçant à titre préventif ne peut pas donner lieu à des dommages-intérêts puisqu'aucun préjudice n'est subi.

**CELA ETANT EXPOSE,**

**LA COUR,**

**1. Sur la recevabilité**

Considérant que M. G. . prétend tout d'abord que ses agences ne sont que des intermédiaires, que les contrats de location sont conclus entre deux particuliers (le propriétaire-bailleur et le locataire) et que la législation sur les clauses abusives ne peut donc pas s'appliquer ;



Considérant que selon l'article L 132-1 du code de la consommation dans sa rédaction ; issue de la loi du 1er février 1995 comme dans celle résultant auparavant de la loi du 10 janvier 1978, la législation sur les clauses abusives s'applique aux contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs ;

Considérant que par des motifs pertinents que la Cour adopte, le tribunal a retenu que M. G. était un professionnel de la location saisonnière, qu'il a rédigé les conditions générales des contrats en cause, qu'il les fait signer, que le propriétaire n'est destinataire que d'un avis ultérieur de location, que l'accord est donné par l'agence I. ; qu'il n'est pas discuté que la négociation a lieu seulement entre le locataire, qui comprend nécessairement des consommateurs ou des non-professionnels, et l'agence, qui est un professionnel ; que les dispositions de l'article L 132-1 sont donc applicables en l'espèce ;

Considérant que l'appelant soutient ensuite que, selon ce même texte, l'action ne pourrait être engagée que pour des contrats qui ont été conclus et non, comme en l'espèce, pour des offres de contrats ;

Considérant que si l'article L 132-1 prévoit, dans son cinquième alinéa, que, pour apprécier le caractère abusif d'une clause, il faut se référer au moment de la conclusion du contrat, cette référence vise seulement le cas où il y a lieu de s'attacher aux "circonstances qui entourent sa conclusion" ; que l'article L 421-6 du code de la consommation ouvre la faculté aux associations agréées conformément à l'article L 421-1 du même code, de demander aux juridictions civiles "la suppression de clauses abusives dans les modèles de convention habituellement proposés par les professionnels aux consommateurs et dans ceux destinés aux consommateurs et proposés par les organisations professionnelles à leurs membres" ; qu'il n'est pas contesté que l'U. est une des associations agréées pour agir ni que les contrats dans lesquels figurent les clauses litigieuses étaient proposés habituellement aux clients des agences I. ; que, s'agissant de "modèles de convention" et d'une action en suppression, dont les articles précités n'interdisent pas qu'elle soit éventuellement préventives, il n'est dès lors pas nécessaire que les contrats aient déjà été conclus ;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'à la date de l'assignation, soit le 29 juin 1995, les contrats en cause étaient encore proposés aux consommateurs par M. G. ; que les dispositions issues de la loi du 1er février 1995 leur sont en conséquence applicables ;

Considérant que l'action de l'U. est donc recevable et que le jugement déféré sera confirmé en ce sens ;

## 2. Sur le caractère abusif des clauses litigieuses

Considérant au préalable que M. G. reproche à l'U de n'avoir pas négocié avec lui avant d'agir en justice ; mais qu'aucun texte n'impose à une association agréée de négocier les conditions de suppression des clauses estimées abusives avant de saisir la juridiction civile ; que cette critique est ainsi inopérante ;

Considérant que l'article L 132-1 du code de la consommation dispose "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" ;

Considérant que la commission des clauses abusives a, dans sa délibération du 1er juillet 1994, publiée le 27 octobre 1994, demandé la suppression de certaines clauses, contenues dans des contrats de location saisonnière, qu'elle a estimées abusives ; que cette recommandation ne lie pas le juge mais qu'il peut l'utiliser pour s'éclairer ;

Considérant que la première clause critiquée est celle qui stipule que "dans le cas où un séjour réservé par le client devrait être modifié par le prestataire du fait de circonstances extérieures, ce dernier s'efforcera de proposer au client un séjour de remplacement présentant les caractéristiques les plus semblables possibles au séjour initialement prévu" et que le client peut en ce cas annuler sa réservation dans le délai de sept jours ;

Considérant que M. G. prétend que les "circonstances extérieures" mentionnées seraient celles présentant les caractères de la force majeure et que cette analyse se déduirait de son objectif de permettre au client de disposer, parmi les locaux que gère l'agence, de ceux les mieux adaptés à ses besoins ;



Considérant que cet objectif, outre son caractère très général, et très vague, est une évidence pour tout commerçant et qu'il ne peut donc servir pour déterminer la portée de la clause critiquée ; que le texte de celle-ci est lui aussi vague et général et ne se limite pas aux seuls cas de la force majeure impliquant que l'événement extérieur soit aussi imprévisible et irrésistible ; que la modification est unilatérale et que le client n'a que la possibilité, limitée dans un laps de temps très bref, de résilier sa réservation, sans véritable dédommagement de son éventuel préjudice ; que cette clause a été estimée abusive par la commission des clauses abusives dans sa recommandation ;

Considérant que cette clause crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur ou du non-professionnel ;

Considérant qu'une deuxième clause litigieuse prévoit : "Pour ce qui est du couchage, il peut varier en plus ou en moins" ;

Considérant que M. G . estime que cette stipulation, extraite de son contexte, a été mal analysée et qu'en réalité le nombre de couchages et adapté au nombre de personnes occupant les lieux, indiqué par le client ;

Considérant que la clause en question se poursuit ainsi : "Le nombre indiqué est la capacité maximum" ; qu'il serait pour le moins paradoxal que l'agence ne fournisse pas un local comportant un nombre de couchage suffisant pour le nombre d'occupants ; que, quel que soit le nombre d'occupants indiqué par le client, celui-ci est en droit de compter sur le nombre de couchages prévu, même s'il excède le nombre d'occupants envisagé ; que cet élément est un des points importants du contrat ; qu'aucun élément conventionnel ne vient, dans le contrat en cause, limiter le pouvoir unilatéral, discrétionnaire et sans contrepartie de l'agence ; que cette clause crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur ou du non-professionnel ;

Considérant que la troisième clause critiquée stipule que le locataire "dispose de 24 H pour dénoncer les anomalies constatées, à l'exception de l'état de propreté qui, lui, doit être signalé et constaté sur le champ" ;



Considérant que l'appelant soutient, d'une part, que l'état de propreté et les manques dans l'inventaire ne peuvent s'apprécier que sur le champ et que le délai de 24 H est prévu dans l'intérêt du client afin de permettre à l'agence de pallier les anomalies révélées et, d'autre part, qu'il faut tenir compte de la faible durée des séjours ; qu'il indique avoir modifié son modèle de contrat et stipulé des délais variables selon les anomalies ;

Considérant que les modifications apportées ultérieurement ne sont pas en cause dans la présente instance et ne sauraient justifier des stipulations antérieures différentes ; qu'elles démontrent au contraire la possibilité d'aménagement ;

Considérant que la faible durée prévue pour dénoncer les anomalies apparaît excessive, même au regard de la brièveté de la location, et ce d'autant que généralement les périodes de location commencent un samedi et que les agences I sont fermées le dimanche comme le mentionne une clause des conditions générales ; que vainement l'appelant conclut (ironiquement ?) que cette stipulation est écrite dans l'intérêt du preneur, celui-ci ayant tout intérêt à voir prendre en considération les anomalies quelle que soit la date de leur signalement ; que la commission des clauses abusives a également estimé qu'était abusive cette clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur ou du non-professionnel ;

Considérant que, selon la quatrième clause discutée, lors de l'arrivée, "tout retard après 18 H 30 aurait pour conséquence le report de la prise de possession au prochain jour ouvrable à 9 H" ; qu'elle poursuit : "En cas d'arrivée tardive acceptée par le responsable de l'accueil, une facturation horaire de 180 F par heure de retard serait à acquitter pour le locataire" ;

Considérant que M. G. soutient que la législation du travail le contraint à fermer les agences à cette heure, que le preneur doit respecter les obligations contractuelles, que les aléas de circulation sont prévisibles et qu'il n'impose en fait qu'une obligation de prévenir, ajoutant que le supplément de prix prévu n'aurait jamais été sollicité ni payé ;

Considérant, que cette dernière affirmation n'est étayée par aucun élément alors qu'une stipulation conventionnelle à pour vocation d'être appliquée ; que tout retard a pour effet, en cas de début de location un samedi (ce qui est le cas général comme le mentionnent les conditions générales) de reporter la prise de possession au lundi, amputant ainsi très largement la durée



du séjour, en particulier lorsqu'il est de sept jours, que la législation du travail n'empêche pas effectivement M. G. d'organiser un système d'accueil en cas d'arrivée tardive, ainsi qu'il le reconnaît lui-même en prévoyant dans la clause litigieuse la possibilité d'un tel accueil ; que loin de contraindre le locataire à obliger de prévenir en cas d'arrivée tardive - qui ne peut toujours être prévue ni signalée - elle indique expressément qu'elle a pour effet un report de prise de la location ; qu'aucune contrepartie n'est prévue en faveur du preneur ; que la possibilité d'un accueil tardif (contre paiement d'un dépassement horaire d'un montant non négligeable et dissuasif) est laissée, aux termes de la clause, à la discrétion du responsable de l'accueil puisque celui-ci doit l'"accepter" ; qu'ainsi la clause crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ou du non-professionnel ;

Considérant qu'il en résulte que les quatre clauses incriminées sont abusives ;

### **3. Sur la sanction**

Considérant que M. G. soutient que les clauses litigieuses n'ayant pas été reprises ou ayant été modifiées dans les nouveaux contrats, il n'y aurait pas à en ordonner la suppression ;

Mais considérant que si de nouvelles conditions générales ont été diffusées après l'assignation de l'U, en 1996, toutes les clauses sus mentionnées n'ont pas été ôtées ou modifiées pour éviter leur caractère abusif ; qu'il n'est pas justifié que tous les anciens modèles de contrat ont été retirés ; que la décision de supprimer ces clauses des contrats proposés aux consommateurs ou non-professionnels sera donc confirmée ;

Considérant que l'appelant prétend que l'action préventive de l'U exclut toute possibilité d'octroyer des dommages-intérêts ; mais que l'action en suppression n'est pas exclusive de l'action à fin d'obtenir réparation du préjudice déjà subi par l'ensemble des consommateurs ;

Considérant que M. G. expose que les contrats ont été modifiés en 1996 ; qu'il n'a pu les changer plus tôt compte tenu des délais nécessaires à la confection des brochures ; qu'il a été informé trop tard pour

les recommandations de la commission des clauses abusives puissent être prises en considération dès 1995 ;

Considérant cependant qu'il résulte du propre aveu de M. G. que des contrats contenant des clauses abusives ont continué à être proposés à sa clientèle alors qu'il avait été informé de la recommandation par son organisation dès le début de 1995 puis par l'U ; que les délais nécessaires à l'élaboration et à la fabrication des brochures publicitaires n'excluaient pas la possibilité pour l'intéressé de faire confectionner rapidement des "addenda" ou des "corrigeanda" sommaires, fussent-ils présentés sous forme promotionnelle, avant la réfection des brochures plus complètes ; que M. G. n'a pris aucune mesure en ce sens pas plus qu'il n'a tenté de remédier effectivement et rapidement aux abus signalés mais a, au contraire, persisté à diffuser des contrats d'adhésion contenant des clauses excessives, en parfaite connaissance de cause ;

Considérant que la diffusion durant au moins le printemps et l'été 1995 des anciens contrats a causé à l'ensemble des consommateurs ou non-professionnels un préjudice certain ; que le tribunal a justement apprécié à 15.000 F le montant des dommages-intérêts dus en réparation, tenant compte de la mise en conformité partielle intervenue par la suite ; que sa décision sera confirmée sur ce point ;

#### 4. Sur l'article 700 du nouveau code de procédure civile et les dépens

Considérant que l'appelant critique le montant alloué au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile à l'U ; mais que sa résistance a contraint cet organisme à poursuivre en justice la suppression de clauses que M. GAUTIER savait être abusives; que c'est exactement que les premiers juges ont évalué à 10.000 F la somme due en première instance sur le fondement de cet article 700 ; que pour se défendre en appel, l'U a encore exposé des frais irrépétibles et qu'en application du même article il lui sera alloué à ce titre la somme de 10.000 F ;

Considérant que M. G. qui succombe sur son recours ne peut prétendre à des dommages-intérêts pour procédure abusive ni au bénéfice d'une indemnité en application des dispositions de l'article 700 ; qu'il devra les dépens d'appel ;



**PAR CES MOTIFS,**

Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 8 octobre 1996 par le tribunal de grande instance de Paris ;

Déboute M G de toutes ses demandes

Le condamne à payer à l'U la somme supplémentaire de 10.000 F en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Le condamne encore aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

