

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

DE CHAMBERY

Première Chambre

AUDIENCE PUBLIQUE

JUGEMENT RENDU LE 04 février 1997

R.G. n° : 95/01426

N° JUGEMENT 99/97

DEMANDEUR

ASSOCIATION C.
dont le siège est

Représenté par Maître MARTER ALAIN, Avocat Postulant au
Barreau de CHAMBERY et Maître Christian BRASSEUR Avocat
Plaidant au Barreau de GRENOBLE.

DEFENDEUR S :

M. G I M
demeurant

Représenté par Maître AZOULAI NADINE, Avocat au Barreau
de CHAMBERY.

MME G S.
demeurant

Représenté par Maître AZOULAI NADINE, Avocat au Barreau
de CHAMBERY.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré :

- Madame Pascale DUMOLLARD, statuant à Juge Unique en
application de l'article 801 du Nouveau Code de Procédure
Civile.
- Ghislaine BAILLY F.F. de Greffier.

En présence de Madame BONNET, Auditrice de Justice.

DEBATS : A l'audience publique du 07 janvier 1997, l'affaire a
été évoquée et le délibéré fixé à l'audience de ce jour.

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte d'huissier délivré le 26 juillet 1995, la C association dont le siège social est situé à MONTREUIL, a fait assigner Mr Michel G et Mme Sylviane G en demandant que soit ordonnée la suppression de clauses illicites ou abusives contenues dans des contrats de bail proposés par les défendeurs à des étudiants.

Sur la recevabilité de sa demande, la C expose qu'elle peut agir en suppression de clauses illicites ou abusives en vertu des dispositions des articles L 421-1 et L 421-6 du code de la consommation et de son agrément par arrêté ministériel en date du 20 août 1985, renouvelé deux fois depuis.

Elle ajoute que Mr Michel G i, qui loue à de nombreux étudiants des chambres meublées ou des studios, notamment dans l'immeuble situé : rue à GRENOBLE, doit être considéré comme exerçant la profession de loueur en meublés et qu'en conséquence, il relève, en sa qualité de professionnel de la location en meublés, de la réglementation sur les clauses abusives.

Sur le fond, elle fait valoir que les clauses suivantes sont abusives ou illicites :

- clause relative au loyer : en stipulant que tout loyer impayé le 10 du mois sera majoré de 10 %, le bailleur s'alloue une indemnité constitutive d'une clause pénale dont il n'indique pas qu'elle est révisable en vertu de l'article 1152 du Code Civil. En outre, cette indemnité élevée est due même dans les cas où le retard de paiement peut être légitime ou justifié;

- clause relative à l'occupation des lieux : cette clause qui interdit l'occupation par un nombre supérieur à une seule personne diminue l'usage normal des lieux par le locataire, alors que le droit de celui-ci à jouir en bon père de famille des lieux loués ne peut être limité;

- clause interdisant au preneur d'exercer ou de chercher à exercer une profession : une telle activité n'est pas incompatible avec le statut d'étudiant et ne peut causer au bailleur aucun préjudice. Elle concerne au surplus la vie privée du locataire;

- clauses exonérant le bailleur de toute responsabilités :

* en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel, la fonte des neiges ou la glace,

* en cas de dégâts causés par le preneur chez les voisins par suite d'excès d'eau, d'engorgement ou de toute autre cause.

Ces clauses aboutissent à obliger le locataire à continuer à remplir ses obligations, notamment à payer le loyer, alors que le bailleur ne remplit plus sa propre obligation de fournir un local apte à son usage et pour ce qui concerne la deuxième à faire supporter par le locataire les conséquences de vices cachés ou d'un défaut d'entretien par le bailleur, ce qui déséquilibre le contrat;

- clause interdisant au locataire de détenir des animaux domestiques dans les lieux : cette clause est illicite en vertu des dispositions de la Loi du 9 juillet 1970;

- clause interdisant au locataire de placer sur les balcons et fenêtres des pots de fleurs ou des cages : il s'agit d'une limitation des droits du locataire à un usage normal des lieux;

- clause imposant au locataire de supporter sans réduction de loyer et sans indemnité les réparations incombant au bailleur : il s'agit d'une exonération de responsabilité injustifiée compte tenu des obligations réciproques en matière de bail;

- clause prévoyant le versement de trois mois de loyer et la perte de la caution en cas de départ du preneur avant l'expiration du bail ou dans le cas où le preneur décide de ne pas donner suite au bail : ces clauses créent un déséquilibre manifestement injustifié et ne limitent pas l'indemnisation du bailleur à son préjudice réel;

- clause relative à l'état des lieux : elle permet au bailleur de se refuser à un état des lieux ou à l'inventaire contradictoire pour établir ensuite des documents à sa convenance.

La C sollicite en conséquence :

- que les clauses rappelées ci-dessus soient déclarées illicites ou abusives,
- que les défendeurs soient contraints à les supprimer ou faire supprimer de leurs contrats dans un délai de 15 jours à dater de la décision, sous astreinte de 1.000 F par contrat postérieur à l'expiration du délai imparti, les défendeurs devant justifier à l'expiration de ce délai, par dépôt au greffe du Tribunal de Grande Instance, de la mise en conformité des contrats,

- que soit ordonnée la publication du présent jugement dans les journaux : Le Dauphiné Libéré, Les Petites Affiches de Grenoble et du Dauphiné, Le 38, à concurrence de 10.000 F par publication à la charge des défendeurs,
- qu'ils soient condamnés à lui verser :
 - * la somme de 50.000 F à titre de dommages intérêts
 - * la somme de 9.000 F par application de l'article 700 du NCPC.

Les défendeurs concluent en premier lieu à l'irrecevabilité de l'action aux motifs que :

- la C. ne justifie pas avoir satisfait aux conditions exigées par les textes,
- la procédure ne pouvait être engagée à l'égard de Mme G. qui exerce la profession d'avocat et ne peut donc être une professionnelle de la location,
- pour ce qui concerne Mr G., il ne peut d'avantage être considéré comme un professionnel dès lors que le simple fait de louer des biens immobiliers à des étudiants ne saurait suffire à lui donner cette qualité qui s'attache à celui qui fait métier de conclure de telles conventions locatives,
- que le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE a par une décision du 3 juin 1996, opposant la C. aux époux D., beaux-parents et parents des concluants qui utilisaient les mêmes baux, déclaré deux clauses abusives et qu'ils ont immédiatement modifié ces deux clauses; qu'il ne peut donc leur être demandé de procéder à une suppression déjà réalisée.

Sur le fond, ils concluent au rejet des demandes présentées à leur encontre en faisant valoir :

- que les contrats signés par les locataires l'ont été en toute liberté pour eux d'en faire modifier certaines clauses et ne constituent pas des contrats d'adhésion,
- qu'aucune des clauses litigieuses n'est abusive ou illicite; qu'il est habituellement interdit dans la location de chambres aux étudiants de la partager avec une autre personne ou avec un animal et d'étendre aux fenêtres du linge ou d'en déposer des objets, ces chambres étant équipées pour recevoir une personne et les diverses interdictions étant destinées à conserver l'esthétique de l'immeuble et à respecter son règlement intérieur; que la clause de majoration de loyer de 10 % ne confère nullement au bailleur un avantage excessif puisque tout retard de paiement entraîne pour lui un déséquilibre significatif du fait des lourdes charges qu'il doit supporter; que de même, la réalisation anticipée par le preneur est de nature à le léser de façon importante alors que le locataire a tout loisir de solliciter judiciairement la résiliation anticipée de son bail, s'il justifie de motifs graves et légitimes.

Les défendeurs réclament à titre reconventionnel :

- la condamnation de la C. à payer à Mme G. :
 - * la somme de 50.000 F à titre de dommages intérêts pour procédure abusive, malicieuse et vexatoire,
 - * la somme de 20.000 F en application de l'article 700 du NCPC,
- la condamnation de la C. à payer à Mr G. :
 - * la somme de 20.000 F à titre de dommages intérêts pour procédure abusive, malicieuse et vexatoire,
 - * la somme de 20.000 F en application de l'article 700 du NCPC,
- la condamnation de la C.N.L à l'amende civile de 10.000 F.

MOTIFS DE LA DECISION:

I) Sur la recevabilité de l'action :

1) Sur la recevabilité eu égard à la qualité du demandeur :

L'article L 421-1 du Code de la Consommation prévoit que les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire la défense des intérêts des consommateurs peuvent, si elles ont été agréées à cette fin, exercer les droits reconnus à la partie civile relativement aux faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs.

En l'espèce, la c. est une association régulièrement déclarée, qui a pour objet statutaire, selon l'article 4 de ses statuts, la défense des intérêts individuels ou collectifs de ses membres sur toutes les questions concernant les problèmes de l'habitat et de l'urbanisme et qui enfin a reçu un agrément pour exercer l'action civile devant les juridictions par arrêté ministériel du 20 août 1985, renouvelé le 12 juillet 1990 puis le 18 septembre 1995.

Elle remplit donc toutes les conditions exigées par les textes.

En vertu de l'article L 421-2 du Code de la Consommation, elle peut demander à la juridiction civile, statuant sur l'action civile, d'ordonner au défendeur, le cas échéant sous astreinte, de supprimer dans le contrat ou le type de contrat proposé aux consommateurs une clause illicite, dans les conditions précisées à l'article L 421-1 du même Code.

Or, cet article dont les termes ont été rappelés ci-dessus, ne mentionne que des conditions relatives à la déclaration de l'Association, à son objet statutaire, à l'agrément dont elle doit bénéficier et au but de son action qui ne peut porter que sur des faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs.

La C satisfaisant à l'ensemble de ces conditions est recevable à agir en vue de faire supprimer les clauses illicites contenues dans des contrats de location.

Enfin, l'article L 421-6 du Code de la Consommation reconnaît aux associations mentionnées à l'article L 421-1 le droit de demander à la juridiction civile d'ordonner, le cas échéant sous astreinte, la suppression de clauses abusives dans les modèles de conventions habituellement proposées par les professionnels aux consommateurs. La C est donc également recevable à agir en vue de faire supprimer les clauses abusives contenues dans les contrats de location.

2) Sur la recevabilité de l'action à l'égard de Mme G

Tous les contrats produits au dossier ont été signés exclusivement par Mr G, Mme G n'étant personnellement jamais intervenue lors de leur conclusion. Les demandes, en ce qu'elles ont été dirigées à son encontre, devront donc être déclarées irrecevables.

3) Sur la recevabilité de l'action à l'égard de Mr G

L'action en suppression de clauses abusives peut être engagée relativement aux contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs. Mr G affirme ne pas être un professionnel de la location. Toutefois, il ne conteste pas louer habituellement plusieurs studios ou chambres meublées dans un but lucratif. L'ensemble de ces éléments et l'utilisation par Mr G de contrats-types lui confèrent la qualité de professionnel au sens de l'article L 132-1 du Code de la Consommation, même s'il exerce par ailleurs une autre activité. La demande engagée à son égard devra donc être déclarée recevable.

II) Sur le fond :

Doivent être considérées comme abusives les clauses des contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels qui ont pour objet ou pour effet de créer au détriment du non-professionnel un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

1) sur les clauses prévoyant le versement d'indemnités en cas de non-paiement du loyer, en cas de départ anticipé du preneur ou en cas de rupture du contrat de fait du preneur: ces clauses imposent le paiement par le locataire d'une pénalité d'un montant de 10 % dans le premier cas, d'un montant égal à 3 mois de loyers dans les deux autres cas.

Or, ces clauses qui ne privent certes pas le preneur du droit à s'adresser à la juridiction compétente pour faire réduire le montant des indemnités, le privent toutefois de son droit à une information minimale lui permettant de connaître l'existence des dispositions de l'article 1152 du Code Civil et donc de la possibilité dont il dispose de saisir la juridiction pour faire diminuer la pénalité.

En outre, une indemnité égale à 3 mois de loyers, pour des contrats dont la durée est de 12 mois, est manifestement excessive.

Enfin, les contrats ne prévoient aucune réciprocité d'obligations à l'égard du bailleur qui romprait les conventions avant leur terme.

Dans ces conditions, ces trois clauses doivent être considérées comme abusives.

2) Sur les clauses exonérant le bailleur de sa responsabilité :

Les contrats contiennent deux clauses selon lesquelles:

- le bailleur est exonéré de toute responsabilité en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges ou glace;
- le bailleur n'est pas responsable des dégâts que le preneur peut faire chez les voisins par suite d'excès d'eau, d'engorgement ou de toute autre cause.

S'il est légitime que le bailleur soit exonéré de sa responsabilité en cas de faute du preneur, notamment dans l'hypothèse d'excès d'eau visée dans l'une des clauses, il est en revanche totalement anormal qu'il soit déchargé de sa responsabilité en cas de dégâts causés par des événements extérieurs ou par un défaut d'entretien dès lors qu'il est tenu de délivrer les lieux loués en bon état de réparation,

d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage auquel ils ont été destinés et de garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

Les deux clauses concernées seront donc déclarées abusives.

3 Sur les clauses relatives à l'usage des lieux loués :

Une clause stipule que les locaux ne peuvent être occupés par un nombre de personnes supérieur à celui figurant au contrat; une autre qu'il ne peut être placé sur les balcons et fenêtres ni linge, ni pots de fleurs, ni cages, ni tout ce qui pourrait nuire à la propreté ou à l'aspect de la maison.

Si le preneur ne peut limiter le droit du locataire à jouir des lieux loués en bon père de famille, il peut toutefois exiger de lui d'une part qu'il ne nuise pas à l'aspect esthétique de l'immeuble, d'autre part qu'il garantisse un usage des lieux loués conforme à leur superficie et à leur équipement s'il s'agit de chambres meublées. Ces dispositions ne sont pas de nature à rompre l'équilibre du contrat au détriment du consommateur et seront donc considérées comme valables.

4) Sur la clause interdisant au preneur de rechercher ou d'exercer une activité professionnelle:

Si le preneur peut interdire au locataire d'exercer une activité professionnelle dans les lieux loués, il ne peut en revanche, sans attenter à sa liberté individuelle, lui interdire de travailler dans la ville ou dans la région des lieux loués alors que ceux-ci ne sont en aucune manière affectés par l'activité professionnelle exercée par le preneur. Cette clause sera donc considérée comme abusive.

5) Sur la clause relative à l'état des lieux :

Les contrats prévoient qu'un état des lieux contradictoire et un inventaire sont établis à l'entrée du preneur et qu'à défaut, ceux dressés par le bailleur sont réputés valables.

Cette disposition a pour effet de créer une prééminence au profit du bailleur et donc de rompre l'équilibre du contrat. Elle va en outre au-delà des dispositions de l'article 1731 du Code Civil qui dispose qu'en cas d'absence d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

Cette clause sera donc également déclarée abusive.

6) Sur la clause interdisant la présence d'animaux domestiques :

Elle est contraire à l'article 10 de la Loi du 9 juillet 1970 et doit donc être déclarée illicite.

7) Sur la clause imposant au locataire de supporter sans réduction de loyer et sans indemnité les réparations incombant au bailleur :

Dès lors qu'elle ne distingue pas selon la durée des travaux, elle est contraire à l'article 1724 du Code Civil qui prévoit que, dans l'hypothèse où les réparations durent plus de 40 jours, le prix du bail est diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il a été privé. Elle doit donc être déclarée illicite.

Le défendeur indique qu'il a déjà procédé à la suppression de deux clauses considérées comme abusives par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE dans une décision du 3 juin 1996. Toutefois, il ne produit au dossier que des imprimés vierges qui n'établissent pas que les clauses litigieuses ont effectivement disparu dans de nouveaux contrats qui auraient pu être conclus depuis.

Cet argument doit donc être considéré comme inopérant.

Il y aura lieu en conséquence d'ordonner au défendeur de supprimer de ses contrats dans un délai d'un mois à compter du jour où la présente décision sera exécutoire toutes les clauses abusives et illicites ci-dessus retenues.

Une astreinte de 300 F par contrat non rectifié passé postérieurement au délai imparti sera prévue.

Il sera fait droit à la demande de publication qui sera ordonnée, pour ce qui concerne le dispositif, dans les journaux suivants : Le Dauphiné Libéré, Les Petites Affiches de Grenoble et du Dauphiné, le coût devant en être supporté par Mr G. , sans qu'il puisse dépasser 5.000 F par publication.

Il conviendra en outre de condamner Mr G. à verser à la C. une somme de 6.000 F en réparation du préjudice subi en raison de l'atteinte portée à l'intérêt collectif des consommateurs.

Il serait enfin inéquitable de laisser à la charge de la C. les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer au cours de la présente procédure.

Il lui sera alloué une somme de 3.000 F en application de l'article 700 du NCPC.

Les demandes présentées par Mr et Mme G. . seront rejetées dès lors que l'action de la C. . à l'égard de Mr G. . était fondée pour une large part et que Mme G. . ne justifie pas avoir engagé des frais à titre personnel à l'occasion de la présente procédure.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort,

- Déclare irrecevable l'action engagée par la C.N.L à l'égard de Mme Sylviane G. . .

- Déclare en revanche recevable l'action engagée par elle à l'égard de Mr Michel G. . .

- Déclare illicites la clause relative à la présence d'animaux familiers et la clause imposant au preneur de supporter les réparations incombant au bailleur sans réduction de loyer et sans indemnité.

- Déclare abusives les clauses prévoyant le versement d'indemnités en cas de non-paiement du loyer, en cas de départ anticipé du contrat par le locataire ou de rupture du contrat du fait de celui-ci; les clauses exonérant le bailleur de sa responsabilité en cas d'infiltrations ou de dégâts causés chez les voisins; la clause interdisant au preneur de rechercher ou d'exercer une activité professionnelle; la clause relative à l'état des lieux.

- Dit que Mr Michel G. . devra supprimer de ses contrats toutes ces clauses dans un délai d'un mois à compter du jour où la présente décision sera devenue exécutoire, sous peine d'astreinte de 300 F par contrat non rectifié passé postérieurement à ce délai.

- Condamne Mr Michel G. . à verser à la C. .
 * une somme de 6.000 F en réparation de son préjudice,
 * une somme de 3.000 F en application de l'article 700 du NCPC.

- Rejette l'ensemble des demandes présentées par Mr Michel G. . et Mme Sylviane G. . .

- Dit que le dispositif du présent jugement sera publié dans le Dauphiné Libéré et les Petites Affiches de Grenoble et du Dauphiné, à titre de dommages intérêts complémentaires, le coût devant en être supporté par Mr G. . , sans qu'il puisse dépasser 5.000 F par publication.

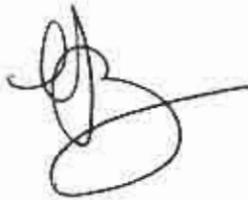
Condamne Mr Michel G aux dépens.

- En autorise le recouvrement direct par la SCP BRASSEUR - CHAPUIS pour la part non couverte par une provision.

Ainsi jugé par le Tribunal de Grande-Instance de CHAMBERY,
le quatre fevrier mil neuf cent quatre vingt dix-sept
et prononcé par Mme. DUMOLLARD, Juge,

la minute étant signée par

Le Greffier,



Le Président,



Copie certifiée conforme
/ Le Greffier,

