

EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

1

AMBRE

JUGEMENT

RG 200203140

M/CB

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE
JUGEMENT DU 27 NOVEMBRE 2003

ENTRE

DEMANDEUR(S)

U
association agréée dont le siège social est situé rue
représentée par sa Présidente en exercice, Mme Michèle RAGACHE,
domiciliée es-qualité audit siège

Représentée par la SCP BRASSEUR - M'BAREK, avocats associés
inscrits au Barreau de GRENOBLE et plaidant par Maître
BRASSEUR, avocat

D'UNE PART

ET :

DEFENDEUR(S) :

SARL G à l'enseigne "M" dont
le siège social est situé
, prise en la personne de son représentant légal
en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Représentée par la SCP BRIZARD GOUROUNIAN, avocats associés
inscrits au Barreau de GRENOBLE et plaidant par Maître
GOUROUNIAN, avocat

D'AUTRE PART

LE TRIBUNAL :

A l'audience publique du 09 Octobre 2003, tenue en application des dispositions de l'article 786 du Nouveau Code de Procédure Civile, sans opposition des avocats, par Monsieur MICHAU, Juge chargé du rapport, assisté de AM CHAMBRON, Greffier, l'affaire a été mise en délibéré, après audition des avocats en leur plaidoirie.

Le prononcé de la décision a été renvoyé au 27 Novembre 2003.

Et ce jour, après compte rendu par le magistrat rapporteur, le Tribunal composé de :

Ph. GREINER, Vice-Président
N. VIGNY, Juge
P.Y. MICHAU, Juge

assistés lors du rendu par C. FOUCHER, Greffier.

a statué en ces termes

FAITS , MOYENS , PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Par acte d'huissier du 18.06.2002 l'U a fait assigner la SARL M afin de voir déclarer illicites ou abusives 18 clauses (dans leurs deux versions successives pour certaines d'entre elles) contenues dans deux formules de contrats-types successivement utilisées (en 2001 et en 2002) par cette agence dans le cadre de son activité de locations saisonnières, voir ordonner en conséquence sous le bénéfice de l'exécution provisoire la suppression sous astreinte de ces clauses dans les contrats utilisés, la publication du jugement dans divers périodiques, son affichage aux portes de l'agence à Villars-de-Lans, et voir condamner la société défenderesse à 7650 euros pour le préjudice collectif causé aux consommateurs, 1.600 euros pour le préjudice associatif et 2.500 euros au titre de l'article 700 du N.C.P.C. ;

La SARL M soulève l'irrecevabilité de l'action engagée contre elle ;

Elle fait valoir par ailleurs que certaines des clauses litigieuses ont été modifiées ou supprimées à la suite des observations formulées initialement par courrier par l'U, dont elle conteste pour le surplus l'analyse et réclame le débouté des demandes outre sa condamnation à 1.000 euros pour frais irrépétibles ;

Subsidiairement elle conclut au débouté des demandes de dommages-intérêts, d'exécution provisoire, de publication et d'affichage et à l'application modérée des dispositions de l'article 700 du N.C.P.C. ;

Conformément aux dispositions de l'article 455 du N.C.P.C. il est

renvoyé pour plus ample exposé des prétentions des parties et de leurs moyens à leurs dernières écritures en date du 02.09.2003 pour l'U.F.C. 38 et du 04.02.2003 pour la SARL M ;

MOTIFS DE LA DECISION :

1°/ Sur la recevabilité :

Au terme de l'article L 421-6 du code de la consommation les associations mentionnées à l'article L 421-1 du même code peuvent agir devant la juridiction civile pour faire cesser ou interdire tout agissement illicite au regard des dispositions transposant les directives mentionnées à l'article 1 de la directive 98/27/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux actions en cessation en matière de protection des consommateurs, le juge pouvant à ce titre ordonner, le cas échéant sous astreinte, la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout contrat ou type de contrat proposé ou destiné au consommateur ;

L'article L. 421-1 ci-dessus cité dispose que les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire explicite 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 ;

Tel est bien le cas de l'association demanderesse au vu de ses statuts communiqués aux débats et de l'arrêté du 29.04.1997 qui a renouvelé en dernier lieu l'agrément dont elle bénéficie sur le fondement des textes suscités ;

L'article 10 des statuts de l' U prévoit en outre que son président décide des actions en justice et représente l'association devant les juridictions ;

Son action ne peut donc qu'être déclarée recevable

2°/ Sur les clauses :

Au terme de l'article L. 132-1 du code de la consommation sont abusives dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs 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 ;

Il importe peu qu'une clause reconnue illicite ou abusive ne figure plus effectivement dans les contrats diffusés par la société défenderesse dès lors qu'elle est susceptible d'y être un jour ou l'autre insérée ;

Si les recommandations de la commission des clauses abusives ne lient pas le juge il peut néanmoins s'en inspirer à l'occasion de l'analyse des contrats qui lui sont soumis (cf. notamment Cass. 1° Ch. Civile 10.02.1998 et 19.06.2001) ;

En l'espèce outre diverses recommandations générales applicables à tous types de contrat l' U fonde son action sur la recommandation n° 94-04 du 01.07.1994 concernant les locations saisonnières, publiée au B.O.C.C.R.F. du 27.10.1994 ;

Il convient d'examiner successivement les différentes clauses litigieuses :

a - clause concernant le nombre d'occupants :

Les deux modèles de contrat concernés prévoient que "le local loué ne doit sous aucun prétexte être occupé par un nombre de personnes supérieur à celui indiqué sur l'état descriptif, sauf accord préalable du propriétaire ou de son mandataire" ;

Le modèle 2001 prévoyait une possibilité d'hébergement supplémentaire moyennant 100 FF par personne de plus et par jour, possibilité supprimée dans la version 2002 ;

L' U considère que par sa généralité une telle clause crée un déséquilibre contractuel dans la mesure où, alors que le locataire paye pour la location d'un local et non d'un nombre de places, il lui est interdit d'héberger ses proches ou amis, ce qui serait de surcroît contraire à la convention des droits de l'homme ;

La SARL M réplique que cette clause s'impose pour des raisons économiques (le coût de l'électricité, de l'eau, du gaz, des lessives, du ménage généré étant différent selon le nombre de personnes) et de sécurité (pour prévenir une suroccupation des lieux) ;

Il a cependant été jugé que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent, en vertu de l'article 8.1 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, avoir pour effet de priver le preneur de la liberté d'héberger ses proches (Cass.3° Civ.06.03.1996) ;

Une location saisonnière n'est pas d'une nature à ce point différente d'un bail ordinaire qu'elle justifie qu'il soit porté atteinte au principe fondamental rappelé ci-dessus ;

Les arguments tirés des risques liés à une sur occupation des locaux paraissent de circonstance si l'on considère que la version 2001 des contrats de location admettait moyennant finances que le nombre d'occupants puisse dépasser celui indiqué sur l'état descriptif des locaux loués ;

En tout état de cause la rédaction de la clause ne mentionne aucune raison particulière à la prohibition posée d'autorité et qui apparaît

comme ne pouvant être levée que par le bon vouloir discrétionnaire du propriétaire ou de son mandataire ;

La généralité de cette stipulation lui confère par conséquent un caractère illicite au sens de l'article L. 132-1 suscitée, en tant qu'elle viole le principe ci-dessus rappelé ;

b - clause concernant la présomption de propreté et d'entretien et clause concernant le délai prévu pour dénoncer toute anomalie :

Les deux modèles de contrats prévoient que le "logement est garni de ses meubles, vaisselle, ustensiles de cuisine et de ménage, literie, couvertures, le tout en état de propreté et d'entretien" et que "l'inventaire de tous les objets contenus dans la location sera remis au locataire le jour de l'entrée en jouissance", ceux-ci devant vérifier à leur arrivée l'état des lieux et l'inventaire et communiquer dans les 72 heures à l'agence toute anomalie sous peine de se voir imputer les dégradations ou les manquements constatés à leur départ, l'inventaire et l'état des lieux étant réputés conformes passé le délai de 72 heures ;

Il est également prévu qu'à la sortie l'inventaire et les locaux sont vérifiés par l'agence : tout au plus le locataire peut-il y assister "sur rendez-vous fixé au moins 48 heures à l'avance et dans la mesure des disponibilités du personnel de l'agence" ;

L'association demanderesse fait valoir que ces dispositions d'une part créent une présomption de bon entretien qui s'impose au locataire d'autre part le rendent responsable des dégradations ou manquements alors même qu'un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie n'est pas systématiquement réalisé, la situation défavorable dans laquelle se trouve le locataire à cet égard n'étant pas compensée par le fait qu'il dispose d'un délai pour signaler une anomalie ;

Elle ajoute qu'un tel système emporte en outre l'obligation d'un consentement implicite dont le principe a été dénoncé par la commission des clauses abusives dans deux recommandations ;

Le défendeur rappelle les dispositions de l'article 1731 du code civil selon lesquelles s'il n'a pas été fait 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 ;

Il souligne que le contrat prévoit un délai permettant au locataire entrant de signaler toute anomalie portant tant sur une dégradation matérielle que sur l'état de saleté ;

En l'espèce s'agissant de la propreté des locaux, des meubles meublant les lieux et des ustensiles divers les garnissant il n'est nullement prévu d'état des lieux contradictoire systématique, ni à l'entrée dans les lieux ni à la sortie ;

Concernant la propreté des lieux le contrat dispose que le locataire devra en partant laisser l'appartement propre ;

Il résulte de ce dispositif qu'il est parfaitement concevable qu'un locataire entre dans les lieux sans que ni l'état de propreté ni la conformité de l'inventaire aient été effectivement vérifiés et que du fait de la présomption de bon entretien il doit supporter la responsabilité des dégradations ou des manquements constatés (le plus souvent de façon non contradictoire) après son départ, s'il n'avait pas décelé et dénoncé à l'agence dans le délai de 72 heures après son entrée dans les lieux les dégradations ou manquements commis par le précédent locataire ;

Par ailleurs si l'article 1731 du code civil ne concerne que les réparations locatives le contrat ne comporte aucune restriction de cet ordre puisqu'il évoque sans plus de précision les "manquements ou les dégradations constatés" ;

La situation du locataire apparaît de ce fait déséquilibrée par rapport à celle de son co-contractant dans la mesure où il subit dans tous les cas une présomption de propreté et d'intégrité concernant les locaux et les biens sauf à rechercher et dénoncer toute anomalie dans les 72 heures, sans pouvoir obtenir un état contradictoire ni à l'entrée (cela n'est pas prévu) ni à la sortie (cela n'est possible qu'à certaines conditions, l'agence se réservant la possibilité de ne pas accéder à sa demande sur ce point pour des motifs tirés de "l'indisponibilité de son personnel") ;

Ces clauses cumulées apparaissent par conséquent abusives au sens de l'article L.132-1 du code de la consommation ;

c - clause interdisant la présence d'un animal :

Les deux modèles de contrat stipulent que le locataire ne pourra sous aucun prétexte introduire un animal sans l'autorisation du propriétaire ou de son mandataire ;

Une telle clause est illicite par prohibée par l'article 10-1 de la loi du 09.07.1970, laquelle s'applique à tout local d'habitation, quel qu'en soit le régime juridique (Cass.3° Civ.du 13.10.1981) ;

d - clause d'exonération de responsabilité du fait du retard dans les réparations nécessaires :

- **formule 2001** : Le contrat stipule qu'en raison des difficultés éprouvées en saison pour obtenir une entreprise qualifiée, l'Agence décline toute responsabilité quant au délai apporté à la réalisation des réparations nécessaires" ;

C'est à juste titre que l'U. relève le caractère abusif d'une telle clause qui prévoit au profit du professionnel une exonération totale et systématique de responsabilité, quelle que soit la nature ou l'importance des réparations considérées (qui ne sont pas autrement spécifiées que par le terme de "nécessaires"), et sans qu'aucune

contrepartie pour le locataire soit évoquée (ce qui peut lui laisser croire qu'il ne peut y prétendre en aucun cas) ;

- **formule 2002** : Le contrat stipule "qu'en raison des difficultés éprouvées en saison pour obtenir une entreprise qualifiée l'Agence fera le maximum quant au délai apporté à la réalisation des réparations nécessaires" ;

La déclinaison de sa responsabilité par l'Agence étant supprimée dans cette formule la clause n'apparaît plus au lecteur non professionnel que comme une pétition de principe sans conséquence juridique et ne saurait dès lors être considérée comme abusive ;

e - clause concernant les réparations urgentes :

La formule 2001 du contrat stipule que "le locataire supportera sans réduction de loyer ni indemnité les réparations incombant au propriétaire dans le cas où l'urgence les rendrait nécessaires pendant la location" ;

La formule 2002 que "le locataire supportera les réparations incombant au propriétaire dans le cas où l'urgence les rendrait nécessaires pendant la location" ;

Il importe peu que d'une formule à l'autre les mots "sans réduction de loyer ni indemnité" aient été supprimés : en effet l'emploi du verbe "supportera" peut être interprété comme signifiant que le locataire ne peut prétendre à aucune indemnité pour le trouble de jouissance subi du fait des travaux urgents effectués par le propriétaire pendant la durée de son séjour ;

Le déséquilibre qui en résulterait au détriment du consommateur caractérise le caractère abusif de cette clause, dans ses deux formulations ;

f - clause d'exonération de responsabilité en cas de coupures d'eau, électricité... :

La formule 2001 des contrats utilisés par la SARL

M. prévoyait que "les interruptions de fonctionnement : chauffage, eau chaude... de même que les services publics EAU, EDF... ne justifiaient pas une réduction de loyer ni de dommages-intérêts, si elles n'étaient pas dues à un acte de volonté du bailleur" ;

U fait valoir qu'une telle clause, qui impose au locataire la preuve impossible d'un acte de volonté du bailleur à l'origine des dysfonctionnements subis, revient à exonérer purement et simplement celui-ci de ses obligations ;

Elle rappelle que la commission des clauses abusives a recommandé la suppression des clauses ayant pour effet d'exonérer le professionnel de toute responsabilité en cas de manquement à son obligation de délivrance des lieux et des équipements conformes à

l'état descriptif et en bon état d'entretien et de fonctionnement (recommandation 94.04 § 6) ;

Le défendeur expose avoir supprimé la clause litigieuse dans les formules postérieures ;

Ce faisant il semble avoir admis le caractère abusif d'une telle stipulation, au demeurant non sérieusement contestable ;

g - clause concernant les mineurs :

Les deux formules de contrat stipulent que : "les locations sont réservées aux familles. S'il s'agissait de mineurs la caution des parents serait exigée, sans celle-ci la location pourrait être annulée de plein droit et l'acompte versé acquis au propriétaire, à titre de dommages-intérêts" ;

L'association demanderesse considère qu'il ne serait pas juste que le bailleur conserve à titre d'indemnité l'acompte versé alors qu'il lui appartenait de vérifier la capacité juridique de son co-contractant ;

Elle expose que la commission des clauses abusives recommande d'éliminer les clauses qui ont pour effet d'opérer une discrimination permettant au professionnel de résoudre le contrat pour des motifs tirés de l'âge des occupants (recommandation 94.04 § 1) ;

Le défendeur fait valoir que l'Agence n'a pas les moyens de vérifier l'âge des locataires potentiels, les réservations se faisant par téléphone et qu'il est normal et juste dans ce cas que l'acompte versé lui reste acquis ;

Le contrat ne distinguant pas expressément selon que le mineur est ou non émancipé c'est cette dernière hypothèse, la plus fréquente, qui sera retenue ;

C'est de surcroît celle qui semble envisagée par le contrat ;

Dans ce cas le contrat est nul, le mineur n'ayant pas la capacité de contracter ;

Le fait que ses parents se portent éventuellement caution n'y change rien ;

Le visa de la recommandation dans les écritures de L'U est inadapté au cas d'espèce, la notion de nullité ne se confondant pas avec la notion de résolution (qui suppose que le contrat a été valable à son origine) ;

Pour autant il convient également de rappeler que cette nullité est une nullité de protection du mineur et non pas de son co-contractant ;

La nullité effaçant rétroactivement le contrat et ayant pour effet de remettre les parties dans la situation où elles se trouvaient, les sommes versées doivent être restituées, l'Agence ne pouvant, pour

les motifs exposés ci-dessus, prétendre conserver l'acompte payé par le mineur ;

Toute clause contraire doit être considérée comme illicite ;

h - clause concernant le règlement de copropriété :

Les deux formules de contrat stipulent que "les locataires se conformeront au règlement de copropriété" ;

Le défendeur fait valoir que les règlements de copropriété ne font que retracer des règles de bienséance, de courtoisie, de respect élémentaire et ne contiennent aucune règle restrictive, la clause étant simplement destinée à attirer l'attention des locataires sur la nécessité de respecter les règles dans l'immeuble où se situe le local loué ;

U soutient au contraire que le contrat ne prévoyant pas que le règlement de copropriété est remis au locataire celui-ci se voit imposer des règles édictées par des textes dont il n'a pas eu connaissance, ce qui est contraire à la recommandation générale 91.02 qui proposait la suppression des clauses ayant pour effet de constater l'adhésion du consommateur à des stipulations contractuelles dont il n'a pas une connaissance effective au moment de la formation du contrat ;

En l'espèce il ne peut être sérieusement soutenu qu'un règlement de copropriété (dont l'objet consiste notamment à déterminer les conditions d'usage des parties privatives et organiser les conditions de jouissance des parties communes) ne contient pas de règles restrictives ;

Au contraire il est fréquent qu'un tel règlement édicte dans l'intérêt général un certain nombre d'interdictions et d'obligations qui s'imposent aux copropriétaires ;

Il n'est pas concevable que l'Agence, par le biais du contrat de location rende le locataire contractuellement tenu des obligations prévues au règlement de copropriété, et donc susceptible de voir engager sa responsabilité civile en cas de manquement à ces obligations, sans lui communiquer au moins les extraits de ce règlement concernant la destination de l'immeuble et la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ;

Une telle clause, prohibée à juste titre par la recommandation visée par l'association demanderesse, est manifestement abusive au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation ;

- clause concernant le paiement du solde de la location :

Les deux formules de contrat stipulent que le preneur s'engage d'une part à prendre possession des lieux à la mise à disposition fixée au contrat et d'autre part à payer le solde du prix de la location quoiqu'il puisse survenir, maladie, accidents ou événement imprévu (formule 2001), ou cas de force majeure (formule 2002) ;

La formule 2001 prévoit que dans l'éventualité où ces conditions ne seraient pas remplies le bailleur serait en droit de relouer immédiatement les locaux, le preneur restant néanmoins tenu au paiement du solde, réduit au préjudice subi par le propriétaire et à la commission d'agence si les locaux pouvaient être reloués, l'acompte versé restant néanmoins toujours acquis à titre d'indemnité minimum ;

La formule 2002 prévoit que "le solde sauf à s'assurer par sa compagnie pour désistement sera versé le jour de l'entrée dans les lieux" et que dans le cas où les conditions à la charge du locataire ne seraient pas remplies "le bailleur serait en droit de relouer immédiatement les locaux" ;

U considère que ces clauses induisent un déséquilibre manifeste dans les relations contractuelles, le locataire pouvant avoir un motif légitime pour ne pas donner suite au contrat après signature ou pour être en retard pour prendre possession des lieux ;

Le défendeur expose ne pas être certain de pouvoir relouer en cas de défaillance du locataire et considère ne pas avoir à supporter la perte financière qui en résulterait, le locataire pouvant toujours s'assurer contre ce risque ;

Concernant le retard il soutient qu'il est évident que le locataire retardé pour une bonne raison ne manquerait pas de l'en prévenir mais que s'il ne le fait pas et ne se présente pas pour régulariser le solde il est normal qu'il reprenne sa liberté de location ;

Force est de constater que ces dernières explications sont directement contraires à la lettre du contrat, de laquelle il résulte qu'en cas d'absence du locataire à la mise à disposition des lieux telle que fixée au contrat le bailleur serait en droit de relouer immédiatement les locaux, sans que soit réservée l'hypothèse d'un retard légitime du locataire ;

Par ailleurs aucune disposition ne prévoit la situation réciproque où en raison d'un retard de l'Agence ou du propriétaire le locataire ponctuel ne pourrait entrer dans les lieux dans les conditions fixées au contrat ;

Dans la formule 2001 les obligations financières mises à la charge du locataire qui après signature ne donnerait pas suite au contrat [acompte systématiquement acquis au bailleur et obligation de payer en toute hypothèse la commission d'agence et le préjudice du propriétaire (sans plus de précision) voire le solde si les locaux ne peuvent être reloués], apparaissent parfaitement disproportionnées si l'on considère que le locataire peut avoir un motif légitime pour résilier le contrat et alors et surtout que là encore aucune stipulation réciproque n'est prévue pour le cas où c'est le propriétaire ou l'Agence qui serait défaillante ;

La formule ambiguë du modèle 2002 semble faire peser la même obligation en ce qui concerne le paiement du solde ;

Il n'y a aucune raison particulière par ailleurs de faire peser une obligation d'assurance annulation sur le consommateur plutôt que sur le professionnel ;

Dans la mesure où elles ne réservent pas le cas de la force majeure ou de la cause étrangère au sens de l'article 1147 du code civil ni, plus largement, le cas du motif légitime du non professionnel ou consommateur, et privilégient exclusivement la protection de l'intérêt financier de l'Agence sans prévoir de dispositif réciproque au profit du locataire, ces clauses induisent un déséquilibre significatif entre les parties au contrat et sont donc abusives au sens de la législation applicable ;

j - clause concernant les heures d'arrivée et de départ

Les deux formules de contrat stipulent que la location est consentie pour un séjour qui commence le jour de l'arrivée à 16 heures et que le départ doit s'effectuer le jour de la sortie avant 10 heures ;

L'U considère que dès lors que les conditions particulières disposent que le prix du séjour est fixé pour sept jours ces clauses sont abusives en ce sens qu'elles reviennent à priver le locataire d'un jour de location, celui-ci ne bénéficiant effectivement des locaux que pendant 6 jours et sept nuits ;

Le défendeur expose que le décalage entre les heures d'arrivée et de départ est indispensable pour vérifier si le local a été laissé par le locataire sortant dans l'état de propreté souhaité et, s'il y a lieu, le remettre en bon état pour le locataire entrant ;

Cette dernière argumentation s'impose d'évidence, les contraintes horaires imposées au locataire n'apparaissant nullement disproportionnées au but légitime qui les fondent ;

k - clause concernant la perte des clés :

Les deux modèles de contrat stipulent qu'en cas de perte des clés qui lui sont remises le locataire supportera à ses frais le remplacement de la serrure ;

L'association U conteste le principe du remplacement systématique de la serrure en faisant valoir que des doubles de clés existent forcément et que seul le coût de nouvelles clés peut être imposé au locataire ;

Elle souligne que de surcroît le contrat ne prévoit nullement la justification des frais engagés ;

La SARL M fait valoir que le remplacement de la serrure s'impose pour assurer la sécurité des locataires ultérieurs ;

S'il ne saurait effectivement être reproché à l'agence de se préoccuper de la sécurité de la personne et des biens des locataires

ultérieurs la clause est cependant abusive en tant qu'elle ne prévoit pas que le paiement par le locataire se fera sur présentation par l'Agence de la facture des travaux effectivement réalisés ;

l - clause concernant le remplacement des manquants et la réparation des dégradations :

Les deux formules de contrat stipulent que le locataire devra rembourser les objets manquants ou détériorés et sera tenu responsable des dégradations qu'il aurait pu commettre dans la location ;

Si U ne conteste pas le principe de la responsabilité du locataire elle critique les conditions de sa mise en oeuvre qui en l'absence de toutes précisions au contrat seraient laissées d'après elle à la discrétion de l'Agence ;

Cette dernière réplique que les paiement demandés au locataire le seront forcément sur présentation de factures ;

Cette clause ne faisant qu'énoncer le principe de la responsabilité du locataire pour les dommages causés de son fait ne saurait être considérée comme abusive ;

m - clause concernant le délai de restitution de la caution :

Les deux modèles de contrat stipulent que la caution sera restituée au plus tard dans le mois suivant le départ ;

Le défendeur estime que le délai est raisonnable

C'est cependant à juste titre que l'U considère que ce délai est excessif s'agissant d'une location saisonnière en principe de courte durée et compte tenu du fait que l'Agence peut vérifier dès le départ du locataire la conformité des lieux ;

En l'absence de dégâts imputables au locataire la caution doit pouvoir être restituée immédiatement ou en tout cas dans un délai nettement inférieur à celui énoncé au modèle utilisé par la SARL

La clause est donc abusive en l'état ;

n - clause concernant les frais de remise en ordre :

La version 2001 du modèle type de contrat de location saisonnière utilisé par l'Agence stipulait que le locataire devait laisser l'appartement propre en partant faute de quoi il devait supporter les frais de remise en ordre ;

L'U fait valoir qu'une telle stipulation entraînait un double déséquilibre au détriment du consommateur, l'Agence appréciant discrétionnairement non seulement la propreté des lieux, faute d'état contradictoire, mais aussi le coût des frais de remise en ordre ;

la SARL. M souligne que cette clause a été supprimée dans la version 2002 ;

Elle sera néanmoins déclarée abusive, aux motifs exposés ci-dessus, pour prévenir son utilisation ultérieure éventuelle ;

o - clause concernant la modification des conditions du contrat et du tarif :

La version 2001 réservait également à l'Agence le droit de modifier les conditions et le tarif de la location en cas de nécessité ;

Cette clause n'a pas été reprise dans la formule 2002 ;

Comme le fait valoir à juste titre l' U. elle permet au professionnel de modifier l'économie du contrat sans réelle possibilité de contrôle de la part du consommateur ;

Elle est contraire à l'article R 132-2 du code de la consommation qui dispose qu'est interdite la clause ayant pour objet ou pour effet de réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les caractéristiques du bien à livrer ou du service à rendre et doit donc être déclarée illicite ;

p - clause concernant l'achat de l'appartement par le locataire :

Les modèles utilisés stipulent que "le locataire s'interdit d'acheter directement cet appartement sans le concours de l'agence à peine d'être redevable d'une indemnité compensatrice correspondant au barème de commissions affiché dans les locaux" ;

L'U. expose que l'Agence ne saurait s'arroger dans le cadre du contrat de location d'autres droits que ceux qu'elle tient de sa qualité de mandataire du propriétaire ;

Le défendeur réplique que le locataire qui souhaiterait acquérir l'appartement ne pourrait avoir d'autre interlocuteur qu'elle-même et qu'il est normal qu'elle soit rétribuée si elle se comporte comme une agence immobilière chargée d'un mandat de vente exclusif ;

C'est cependant de façon tout à fait déplacée et abusive que la clause suscitée figure dans les modèles de contrat de locations saisonnières utilisés par l'agence ;

Une telle clause est contraire à l'objet naturel du contrat de location ;

Elle est imposée par l'agence dans son intérêt exclusif et alors qu'elle n'est pas forcément investie d'un mandat de vente exclusif ;

Contrairement à ce qui est soutenu dans ses écritures il n'est nullement obligatoire pour le locataire désireux d'acquérir le bien loué de passer par son intermédiaire ;

Si le locataire s'adressait néanmoins à l'agence dans ce but il serait toujours temps de lui faire signer une interdiction d'acquiescer directement auprès du propriétaire ;

L'insertion systématique d'une telle interdiction dans les contrats de location saisonnière, assortie de surcroît d'une sanction financière, dans l'intérêt exclusif de l'agence elle-même, sans contrepartie ni prestation quelconque au profit du locataire, apparaît particulièrement abusive ;

q - clause d'acceptation sans restriction ni réserve :

Les deux modèles de contrat stipulent que "le locataire déclare avoir pris connaissance de toutes les clauses du contrat et les accepter sans aucune restriction ni réserve" ;

Contrairement à ce que soutient l'U une telle clause, qui apparaît de pur style, n'induit pas de consentement implicite de la part du locataire et n'est pas de nature à le dissuader d'agir en contestation ;

3°/ Sur les dommages-intérêts :

Une association agréée de défense des consommateurs est en droit de demander devant les juridictions civiles la réparation, notamment par l'octroi de dommages-intérêts, de tout préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs (cass.1° civ.05.10.1999) ;

Contrairement à ce que semble penser le défendeur si l'on en croit ses écritures l'intérêt collectif des consommateurs ne se réduit pas à la somme des intérêts particuliers de ceux-ci de telle sorte qu'il n'est nullement besoin pour l'U de démontrer la réalité d'un préjudice particulier subi par tel ou tel consommateur précisément identifié pour prétendre obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice causé à l'intérêt des consommateurs en général ;

En l'espèce eu égard à l'importance et à la gravité des atteintes portées à cet intérêt collectif par le recours dans ses contrats de location saisonnière aux multiples clauses illicites ou abusives spécifiées ci-dessus la SARL M sera condamnée à payer en réparation la somme de 7.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Par ailleurs doit être tenue pour fautive l'inertie dont a fait preuve la SARL M en réponse à la démarche amiable préalablement tentée auprès d'elle par l'U pour

obtenir le respect de la légalité dans le cadre de son activité de location saisonnière, en maintenant de mauvaise foi la plupart des clauses litigieuses dans ses contrats et en contraignant par conséquent l'association demanderesse à agir en justice ;

La SARL M sera donc condamnée à

payer la somme de 1600 euros de dommages-intérêts en réparation du préjudice associatif ;

4°/ Sur l'exécution provisoire

La nature et l'ancienneté des demandes justifient que l'exécution provisoire soit ordonnée afin de restaurer au plus vite le respect de la légalité dans les pratiques contractuelles des professionnels en matière de locations saisonnières ;

5°/ Sur la publication et l'affichage

Seuls la publication et l'affichage de la présente décision dans les conditions précisées au dispositif sont de nature à assurer effectivement l'information du public des candidats à la location saisonnière sur l'étendue de leurs droits en la matière, en particulier dans la zone géographique d'activité de la SARL.
M ;

6°/ Sur les dépens et l'article 700

Il résulte de ce qui précède que le défendeur sera condamné aux entiers dépens ;

Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'association demanderesse la totalité de ses frais irrépétibles ;

la SARL M sera par conséquent condamnée à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du N.C.P.C. ;

PAR CES MOTIFS

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

DECLARE recevables les demandes formées par l'association U.F.C. 38 contre la SARL M ;

DECLARE illicites et/ou abusives les clauses suivantes et **ORDONNE** à la SARL M de les supprimer dans ses contrats de locations saisonnières sous peine d'une astreinte de 762 euros (sept cent soixante-deux euros) par jour de retard passé un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision :

- stipulation selon laquelle "le local loué ne doit sous aucun prétexte

être occupé par un nombre de personnes supérieur à celui indiqué sur l'état descriptif, sauf accord préalable du propriétaire ou de son mandataire", éventuellement complétée par "dans ce cas un supplément de loyer de 100 (cents) FF par personne et par jour supplémentaire sera demandé" ;

- stipulations **cumulées** au terme desquelles le "logement est garni de ses meubles, vaisselle, ustensiles de cuisine et de ménage, literie, couvertures, le tout en état de propreté et d'entretien" **et** "l'inventaire de tous les objets contenus dans la location sera remis au locataire le jour de l'entrée en jouissance", celui-ci devant vérifier à l'arrivée l'état des lieux et l'inventaire et communiquer dans les 72 heures à l'agence toute anomalie sous peine de se voir imputer les dégradations ou les manquements constatés à son départ, l'inventaire et l'état des lieux étant réputés conformes passé le délai de 72 heures, **et encore** "le jour de la sortie l'inventaire et les locaux seront vérifiés par l'Agence. S'il le désire le locataire pourra assister au contrôle de l'inventaire, sur rendez-vous fixé au moins 48 heures à l'avance et dans la mesure des disponibilités du personnel de l'agence " ;

- stipulation selon laquelle le locataire ne pourra sous aucun prétexte introduire un animal sans l'autorisation du propriétaire ou de son mandataire ;

- stipulation selon laquelle "en raison des difficultés éprouvées en saison pour obtenir une entreprise qualifiée, l'Agence décline toute responsabilité quant au délai apporté à la réalisation des réparations nécessaires" ;

- stipulation selon laquelle "le locataire supportera sans réduction de loyer ni indemnité les réparations incombant au propriétaire dans le cas où l'urgence les rendrait nécessaires pendant la location" ou bien "le locataire supportera les réparations incombant au propriétaire dans le cas où l'urgence les rendrait nécessaires pendant la location" (sans autre précision) ;

- stipulation selon laquelle "les interruptions de fonctionnement : chauffage, eau chaude... de même que les services publics EAU, EDF... ne justifient pas une réduction de loyer ni de dommages-intérêts, si elles ne sont pas dues à un acte de volonté du bailleur" ;

- stipulation selon laquelle "les locations sont réservées aux familles. S'il s'agissait de mineurs la caution des parents serait exigée, sans celle-ci la location pourrait être annulée de plein droit et l'acompte versé acquis au propriétaire, à titre de dommages-intérêts" ;

- stipulation selon laquelle "les locataires se conformeront au règlement de copropriété" (sans autres précisions) ;

- stipulations **cumulées** au terme desquelles **d'une part** le preneur s'engage à prendre possession des lieux à la mise à disposition fixée au contrat et à payer le solde du prix de la location quoiqu'il puisse survenir, maladie, accidents, **et soit** ou événement imprévu, **soit** ou cas de force majeure **et d'autre part, soit** " dans l'éventualité où ces

conditions ne seraient pas remplies le bailleur serait en droit de relouer immédiatement les locaux, le preneur restant néanmoins tenu au paiement du solde, réduit au préjudice subi par le propriétaire et à la commission d'agence si les locaux pouvaient être reloués, l'acompte versé restant néanmoins toujours acquis à titre d'indemnité minimum" *soit* "le solde sauf à s'assurer par sa compagnie pour désistement sera versé le jour de l'entrée dans les lieux. Dans l'éventualité où ces conditions ne seraient pas remplies le bailleur serait en droit de relouer immédiatement les locaux" ;

- stipulation selon laquelle "en cas de perte des clés qui lui sont remises le locataire supportera à ses frais le remplacement de la serrure" (sans autres précisions) ;

- stipulation selon laquelle "la caution sera restituée au plus tard dans le mois suivant le départ" (sans autre précision) ;

- stipulation selon laquelle "le locataire devra laisser l'appartement propre (vaisselle, moquette, appareils ménagers, etc...). Le non respect de cette clause entraîne en plus, les frais de remise en ordre" (sans autres précisions) ;

- stipulation selon laquelle "L'Agence se réserve le droit de modifier ces conditions en cas de nécessité, ainsi que le présent tarif en fonction des variations économiques" ;

- stipulation selon laquelle "le locataire s'interdit d'acheter directement cet appartement sans le concours de l'agence à peine d'être redevable d'une indemnité compensatrice correspondant au barème de commissions affiché dans les locaux" ;

Se réserve le pouvoir de liquider l'astreinte ;

CONDAMNE la SARL M à payer à l'U les sommes de

- **7.000 (sept mille) euros** de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé à l'intérêt collectif des consommateurs ;

- **1.600 (mille six cents) euros** de dommages-intérêts en réparation du préjudice associatif ;

ORDONNE l'exécution provisoire de ce qui précède

ORDONNE la publication du dispositif du présent jugement dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE, LES AFFICHES DE GRENOBLE, et LE 38, à la charge de la SARL M, à concurrence de 1.500 (mille cinq euros) par insertion ;

ORDONNE l'affichage du présent jugement dans les conditions de l'article L.421-9 du code de la consommation aux portes de l'établissement de la SARL M pour une

durée de deux mois à compter du jour où la présente décision sera devenue définitive ,

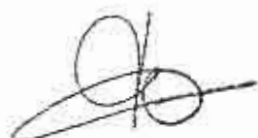
CONDAMNE la SARL M à payer à l'U.F. la somme de **1.500 (mille cinq cents) euros** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du N.C.P.C. ;

CONDAMNE la SARL Agr M aux entiers dépens qui pourront être distraits au profit de la SCP BRASSEUR & M'BAREK dans les conditions de l'article 699 du N.C.P.C. ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes autres, plus amples ou contraires.

Le présent jugement a été rédigé par PY. MICHAU, Juge, et prononcé par P. GREINER, Président, qui a signé avec C. FOUCHER, Greffier.

LE GREFFIER



C. FOUCHER

LE PRESIDENT



Ph. GREINER