

TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE GRENOBLE

4ème chambre civile

EXTRAIT DES MINUTES DU
PROCES-VERBAL DU TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE DE
GRENOBLE - DEPARTEMENT
DE L'ISERE

N° R.G. : 02/04052

N° JUGEMENT : 191

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 27 JUIN 2005

ENTRE :

DEMANDERESSE

ASSOCIATION U.
est sis

, dont le siège social
- 38

Grosse :
Copie :

Délivrées le : 30/06/05

à :
SCP BRASSEUR M'BAREK
CONSOM'ACTES
SCP GUIDETTI
BOZZARELLI

représentée par SCP BRASSEUR M'BAREK CONSOM'ACTES, avocats au
barreau de GRENOBLE et plaidant par Maître BRASSEUR

D'UNE PART

E T

DEFENDERESSE

ASSOCIATION C.

dont le siège social est sis
- 38

représentée par SCP GUIDETTI BOZZARELLI, avocats au barreau de
GRENOBLE et plaidant par Maître LE MAT

FÉDÉRATION

C.
social est sis

PAR SES REPRESENTANTS LEGAUX, dont le siège
- 31

INTERVENANT VOLONTAIRE

représentée par SCP GUIDETTI BOZZARELLI, avocats au barreau de
GRENOBLE et plaidant par Maître LE MAT

COMPOSITION DU TRIBUNAL : lors des débats et du délibéré

Président : François-Régis LACROIX, Vice-Président

Assesseurs : Denys COMTE-BELLOT, Juge
Arlette GAILLARD-MAUNIER, Vice-Présidente

Assistés lors des débats par Anne-Marie CHAMBRON, Greffier

LE TRIBUNAL :

A l'audience publique du 21 Mars 2005, après avoir entendu les avocats en leur plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 16 Mai 2005, puis prorogé au 27 JUIN 2005 date à laquelle il a été statué en ces termes :

PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par acte d'huissier délivré le 12 août 2002, l'association U

38j) a fait assigner l'association

, C. , pour obtenir, avec le bénéfice de l'exécution provisoire, la suppression, sous astreinte de 800 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du jugement, de clauses comprises dans un contrat de location saisonnière proposé par la défenderesse et qualifiées d'illicites ou d'abusives, le paiement d'une indemnité de 8000 euros en réparation du préjudice collectif subi par les consommateurs et d'une indemnité de 2000 euros compensatrice du préjudice associatif, la publication du jugement dans les journaux départementaux, à concurrence de 1600 euros par insertion, l'affichage du jugement aux portes du local de l'association C. et un défrayement de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'association U a ainsi dénoncé comme abusive ou illicite la clause imposant la perception d'une majoration par personne en cas de dépassement d'un nombre d'occupants contractuellement limité, en méconnaissance des principes énoncés à la convention européenne des droits de l'homme et en l'absence de tout préjudice, la clause interdisant la présence d'animaux dans les lieux loués en violation de l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970, la clause permettant au bailleur de différer la restitution du dépôt de garantie jusqu'au terme d'un délai de 2 mois anormalement long pour des locations saisonnières, la clause fixant à 30 % du prix du séjour le montant des arrhes payables par les locataires au delà de la limite de 25 % imposée par l'article 68 du décret du 22 juillet 1972 et la clause contraignant le locataire à verser le solde du prix de location le jour de son arrivée, sans pouvoir visiter les lieux au préalable ni exercer sa faculté de

dédit ni invoquer un motif légitime de retard.

La demanderesse a considéré encore comme déséquilibrée la clause interdisant la cession du contrat de location à des tiers ou la sous-location, même à titre gratuit sous peine de résiliation, sans que la locataire puisse faire valoir aucun intérêt légitime pour justifier une solution préservant ses droits, en l'absence de tout préjudice pour le propriétaire, qui conserve le prix de la location; elle s'est référée à la recommandation n° 2000.O1 de la commission nationale des clauses abusives, qui préconise l'élimination des clauses ayant pour objet ou pour effet d'interdire au preneur de faire occuper les lieux loués par des personnes de son choix.

L'association U. a également demandé la suppression d'une clause limitant à 24 H le délai imparti au locataire pour vérifier l'inventaire affiché dans les locaux et signaler au propriétaire les anomalies constatées, alors que la Commission des clauses abusives a exclu de réduire le délai de réclamation à moins de trois jours, que l'absence d'état des lieux ou d'inventaire contradictoire à l'entrée dans les lieux ne devrait pas permettre d'imputer au locataire la responsabilité d'éventuelles dégradations et qu'il ne peut être question de consentement implicite à l'inventaire ou à l'état des lieux. Elle s'est ensuite élevée contre la clause permettant au propriétaire d'établir unilatéralement un état des lieux.

La demanderesse a qualifié enfin d'illicite la clause permettant au propriétaire qui prend l'initiative de la résiliation du contrat, de se borner à reverser au locataire le montant des arrhes reçus, en méconnaissance des dispositions de l'article 1590 du Code Civil et de l'article L131-1 du Code de la consommation.

L'association Fédération C. intervenue volontairement à l'instance en qualité d'auteur des contrats de location contestés, et l'association C. se sont engagées à apporter les modifications suivantes aux conditions générales de ces contrats : réduction à un mois du délai de restitution du dépôt de garantie, fixation d'un délai de 72 H pour permettre au locataire arrivant de vérifier l'inventaire affiché dans les locaux loués et de signaler au propriétaire les anomalies constatées et obligation d'établir un état des lieux contradictoire de sortie entre le propriétaire ou son mandataire et le locataire.

En revanche, les associations défenderesses se sont référées aux dispositions du Code Civil, considérées comme seules applicables aux propriétaires de meublés non professionnels, pour exclure toute possibilité de qualifier de clauses abusives les autres clauses du contrat de location saisonnière, comme l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 2 janvier 1970 relatives à la détention des animaux domestiques dans les lieux loués, alors que le rôle de ces associations se borne à mettre à la disposition de leurs adhérents des modèles de contrat de location correspondant à des meublés labélisés, sans aucune activité d'agent immobilier, que les contrats sont signés entre deux non professionnels et qu'en toute hypothèse, les recommandations de la Commission des Clauses abusives n'avaient aucun caractère impératif.

Aux critiques adressés aux clauses limitant le nombre de personnes susceptibles d'occuper les locaux donnés en location et permettant de réclamer une majoration de prix en cas de dépassement, les défenderesses ont fait répondre que le loyer était fixé en fonction d'une capacité d'accueil

déterminée, elle-même appréciée suivant des critères de labélisation particulièrement stricts, relatifs à la superficie et à l'équipement du logement; elles ont invoqué les dispositions de l'arrêté du 8 janvier 1993, modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976, qui institue la répartition catégorielle des meublés de tourisme et gîtes de France; elles ont souligné que leur responsabilité et celle du propriétaire pourraient être engagées en cas d'accident imputable à un "entassement" de personnes dans un local exigü, au regard des normes de sécurité et des règlements sanitaires départementaux,

que l'hébergement temporaire d'une personne supplémentaire devait rester exceptionnelle et subordonnée à l'autorisation du propriétaire mais que l'accueil ponctuel d'autres occupants n'est nullement interdit et qu'il s'agit d'éviter d'éventuels abus de la part des locataires, sans aucun déséquilibre et sans aucune atteinte aux Droits de l'Homme, pour préserver les propriétaires des risques de mise en jeu de leur responsabilité, d'une part, et de dégradations de leur bien ou de troubles du voisinage, d'autre part.

Les deux associations ont défendu ensuite la licéité de la clause interdisant l'introduction d'animaux domestiques, en insistant sur la spécificité des locations saisonnières, qui justifie un régime dérogatoire au droit commun et dont la brève durée rend impossible une désinfection complète des locaux entre deux séjours et le respect de normes d'hygiène bénéficiant aux autres locataires; elles ont ajouté que les propriétaires devaient prendre en considération les risques d'allergie, au delà des règles de salubrité, que leur responsabilité pouvait être engagée et qu'ils étaient souvent confrontés au refus de locataires de succéder à des personnes accompagnées d'animaux dans certains logements, de telle sorte que ces contraintes justifiaient de se référer d'avantage à une réglementation applicable à l'hôtellerie ou au secteur de la para-hôtellerie ou de s'inspirer des conditions de location prévues par les organismes des gîtes de France et de prendre en considération des textes dérogatoires, tels que certains règlements sanitaires départementaux.

Pour justifier la fixation des arrhes exigibles des locataires à une somme pouvant aller jusqu'à 30% du montant de la location, les défenderesses ont rappelé que les locations saisonnières C. se négociaient directement entre le propriétaire et le locataire, sans intervention d'un agent immobilier, que les dispositions limitatives de l'article 68 du décret du 22 juillet 1972 ne leur étaient donc pas applicables et que l'association ne jouait jamais le rôle de mandataire et n'était nullement chargée de percevoir les arrhes. Elles ont également argumenté en faveur du maintien de la clause permettant au propriétaire de percevoir le solde du prix de location immédiatement à l'arrivée des locataires, en insistant sur la nécessité de garantir le paiement de ce loyer avant la remise des clés, sur la réciprocité ainsi respectée dans l'exécution des obligations des parties et sur la possibilité, qui subsiste pour le locataire, de faire valoir ses droits en cas de non conformité du bien au descriptif et d'exercer le cas échéant une faculté de dédit. Elles ont précisé par ailleurs dans l'hypothèse où le retard à l'arrivée du locataire se prolongerait pendant plusieurs jours, la même garantie de paiement devait être réservée au propriétaire mais qu'aucune sanction n'était prévue en cas de non versement du solde du loyer à la date initialement prévue.

que
Fu

Les mêmes associations se sont référées au principe de l'effet relatif des contrats, énoncé à l'article 1165 du Code Civil, et à la règle instituée à

l'article 1717 du même code, qui permet d'interdire toute sous-location et toute cession de bail, pour conclure à la parfaite validité de la clause du contrat de location saisonnière qui reprend cette interdiction et dénie au locataire le droit de se substituer un tiers dans les locaux, pour quelque motif que ce soit, alors la résiliation du contrat est envisageable et le montant des loyers déjà versés susceptible de restitution, en cas de circonstances caractérisant un cas de force majeure.

Les défenderesses ont exclu l'application des dispositions de l'article 1590 du code Civil régissant les relations entre vendeur et acquéreur à l'obligation contractée par un propriétaire qui prendrait l'initiative de résilier le contrat de location saisonnière; elles ont écarté encore la sanction prévue par l'article L131-1 du Code de la consommation, en l'absence de professionnel susceptible d'intervenir dans la négociation et dans l'exécution du contrat.

Les associations Fédération C. et C. se sont défendues enfin d'avoir occasionné un quelconque préjudice direct aux consommateurs. Elles se sont elles-mêmes portées demanderesse en paiement de frais non compris dans les dépens évalués à la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'association U. a persisté dans ses prétentions, dirigées de surcroît contre l'intervenante, et souligné encore que le contrat de location saisonnière dont cette dernière était l'auteur était bel et bien destiné au consommateur et qu'ainsi les dispositions des articles L 421-6 et L 132-1 du Code de la Consommation devaient trouver à s'appliquer.

La clôture de la mise en état est intervenue le 2 mars 2005.

DISCUSSION :

L'article L 421-6 du Code de la Consommation qualifie les associations agréées de consommateurs pour agir en suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout contrat ou type de contrat proposé ou destiné au consommateur mais l'article L132-1 du même code réserve la qualification de clauses abusives aux clauses ayant pour objet ou pour effet de créer au détriment du non professionnel ou du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties aux contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs.

En l'espèce, l'association U. a dirigé son action, tendant à la suppression de clauses considérées par elle comme illicites ou abusives, dans le contrat de location saisonnière C. diffusé à l'intention des consommateurs, contre une association C., puis contre la Fédération C., intervenue volontairement à l'instance, dont il importe de déterminer si elles ont rédigé puis édité le contrat litigieux mis à la disposition de leurs adhérents dans le cadre d'un mouvement associatif de type traditionnel ou bien plutôt en qualité de professionnelles du tourisme.

Or, les parties défenderesse et intervenante ont elles-mêmes versé aux débats différents documents et spécialement celui intitulé "Présentation de la Fédération C." (pièce n° 2) et un Règlement Intérieur, dont il résulte que la Fédération exploite une

marque déposée à l'INPI, destinée à labelliser, garantir et promouvoir des hébergements à vocation touristique appelés Locations de Vacances, en coordination avec des partenaires institutionnels et professionnels, en recourant à des moyens diversifiés de diffusion auprès de la presse professionnelle, par le canal d'une agence de communication -presse basée à T et P, et par le biais d'assurances publicitaires, d'actions de promotions, de catalogues départementaux, que le financement de la Fédération est assuré par une participation de chaque association départementale adhérente, que des agents immobiliers peuvent adhérer à l'association au sein de laquelle ils représentent leurs mandants, que les organismes départementaux agréés C sont animés par des techniciens, qui assurent des missions et des services de classement et de labellisation des hébergements, de suivi, gestion et représentation de la marque C, de mise à disposition de contrats, d'inventaires, descriptifs, guides, modes d'emploi aux adhérents, d'édition d'un catalogue, d'assistance et d'information sur les problèmes juridiques, fiscaux, assurances, litiges... d'aide au conseil pour la création et la modernisation d'hébergements.

Ces éléments graves, précis et concordants permettent au Tribunal de se convaincre de ce que les associations défenderesse et intervenante inscrivent leurs différentes initiatives à l'intention de leurs partenaires et/ou de leurs adhérents dans le cadre d'une véritable activité économique en vue d'offrir des prestations de service, en contrepartie de cotisations ou participations, sans qu'il soit besoin de caractériser la commercialité du développement de cette organisation, qui participe de l'industrie du Tourisme et des Loisirs au sens le plus courant.

Il s'ensuit que ces deux associations doivent s'interdire, dans la perspective qui est la leur et consiste à promouvoir une marque et de développer un réseau d'adhérents labellisés, de préconiser toute pratique illicite dont les effets seraient démultipliés en considération du poids que représente un réseau C comportant "plus de 20 000 locations garanties par cette marque".

C'est ainsi que l'alternative ouverte au propriétaire par le contrat de location saisonnière-type, labellisé C, entre l'admission ou le refus d'animaux enfreint l'interdiction formulée à l'article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 d'insérer au contrat toute stipulation tendant à exclure la détention d'un animal familier dans un local d'habitation : dans la mesure où la durée de la location peut s'étendre à plusieurs mois ou se dérouler suivant d'autres modalités que des séjours très courts, en fonction des choix diversifiés ouverts par la possibilité de cocher l'une ou l'autre des cases figurant dans l'encadré consacré aux conditions de location au recto du contrat, la qualification de local d'habitation ne peut être écartée et les inconvénients mis en avant par les défenderesses ne permettent pas de justifier une latitude laissée à la discrétion d'un propriétaire à l'encontre de dispositions légales qui n'autorisent ni distinction ni restriction.

En revanche, la stipulation relative à la fixation des arrhes auxquelles peut prétendre le propriétaire dans une fourchette comprise entre 15 % et 30% du prix de la location ne contrevient nullement aux dispositions de l'article 68 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicables à la gestion immobilière, dans le cadre plus général de la loi du 2 janvier 1970, alors qu'il ne s'avère pas objectivement établi que l'association C puisse recevoir des versements de la part des locataires

dans les conditions définies par ce texte. De même, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne concernent pas le contrat de location et les autres dispositions du code de la consommation invoquées par la demanderesse ne s'imposent pas au propriétaire, qui n'est pas un professionnel.

Par ailleurs, étant rappelé que la qualification de clause abusive, dans l'acception qui en est donnée par l'article L 132-1 du code de la consommation, est réservée aux situations de déséquilibre significatif entre les droits et les obligations réciproques d'un professionnel et d'un consommateur, parties au même contrat, l'absence de trace d'une intervention directe des associations C aux contrats de location saisonnière, ne permet pas d'envisager que les consommateurs soient confrontés à celles-ci en victimes d'éventuels abus de leur part, faute de bénéficier de prestations effectives et rémunérées en tant que telles, avant, pendant ou après la location : les clauses dénoncées par l'association demanderesse ne participent que des relations contractuelles nouées entre propriétaires et locataires eux-mêmes et le recours éventuel à l'organisme départemental C en cas de litiges ou de réclamations, dont cet organisme serait susceptible de favoriser un règlement amiable, ne suffit pas en toute hypothèse à introduire cet organisme comme partie au contrat.

En conséquence, à la seule exception de la clause relative à la tolérance des animaux familiers, dont la suppression du contrat type doit être ordonnée, les demandes formées par l'association U seront rejetées, tandis que les propositions de modification formulées par les défenderesses, dans une perspective d'amélioration du contrat, peuvent être enregistrées. La demanderesse, qui succombe sur l'essentiel, doit supporter les dépens mais peut être déchargée des frais non taxables de représentation des défenderesses, en considération de l'équité.

PAR CES MOTIFS

Statuant par décision contradictoire rendue en audience publique et en premier ressort

ORDONNE la suppression du contrat de location saisonnière diffusé sous le label C de la clause illicite tendant à interdire la détention d'animaux familiers dans les locaux donnés en location;

DIT n'y avoir lieu à la fixation d'une astreinte;

DEBOUTE l'association U de ses autres demandes tendant à la suppression d'autres clauses du même contrat, au paiement de dommages-intérêts, à la publication et à l'affichage du présent jugement;

DONNE ACTE à la Fédération C et à l'association C de leur engagement de procéder aux modifications suivantes des conditions générales du contrat type de location saisonnière C :

- au recto et au paragraphe 3 : mise en place d'un délai d'un mois maximum pour procéder à la restitution du dépôt de garantie suite au départ du

locataire.

- au paragraphe 6 : mise en place d'un délai de 72 H pour permettre au locataire, en cas d'impossibilité de procéder à l'inventaire lors de l'arrivée, de vérifier l'inventaire affiché et de signaler au propriétaire les anomalies constatées.

- au paragraphe 6 alinéa 2 : modification de la clause relative à l'état des lieux effectué par le propriétaire dans les termes suivants : "un état des lieux contradictoire de sortie doit obligatoirement être établi. Le locataire accepte que celui-ci puisse être effectué soit avec le propriétaire, soit avec un représentant du propriétaire dûment habilité et muni d'un mandat".

LAISSE les dépens à la charge de la demanderesse à l'exclusion des frais non taxables de représentation des défenderesses.

Le jugement a été rédigé par F. R. LACROIX.

LE GREFFIER



AM CHAMBRON

LE PRESIDENT



FR LACROIX

