

EXTRAIT  
DES MINUTES DU GREFFE <sup>INC</sup>  
**DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE**

de la Circonscription judiciaire de  
**G R E N O B L E**  
(Département de l'Isère)

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

6 ème chambre civile

N° JUGEMENT : 242

N° RG : 9504537

**Christian BRASSEUR - Pierre-Jean CHAPUIS**  
**AVOCATS ASSOCIÉS**  
9, av. Félix-Viallet - 38000 GRENOBLE  
Tél. 76.50.99.42

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE**

**JUGEMENT DU 22 mai 1997**

**ENTRE :**

**DEMANDEUR :**

**L'A**

dont le siège social est situé

Représentée par la SCP BRASSEUR CHAPUIS, avocats associés inscrits  
au Barreau de GRENOBLE et plaissant par Maître BRASSEUR ;

**D'UNE PART**

**ET :**

**DEFENDEUR :**

**LA S A L A I P**  
dont le siège social est situé G des N , rue du  
L'A D'H

Représenté par la SCP PICHOUDE REAL DEL SARTE, avocats associés  
inscrits au Barreau de GRENOBLE et plaissant par Maître REAL DEL  
SARTE

**D'AUTRE PART**

**LE TRIBUNAL :**

A l'audience publique du 03 avril 1997, tenue par Monsieur Philippe  
GREINER, Juge Rapporteur, en présence de Eric MARTIN, auditeur de  
justice, qui a siégé en surnombre et a participé au délibéré, avec voix  
consultative. après avoir entendu les avocats en leur plaidoirie, l'affaire  
a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 22 mai  
1997.

Sur le rapport du Juge Rapporteur, conformément aux dispositions de l'article 786 du nouveau Code de procédure civile, le Tribunal composé de :

- Monsieur Philippe GREINER, Vice-président,
- Madame Véronique KLAJNBERG, Juge,
- Monsieur Francis CARLE, Juge,

assistés lors des débats de P.MAZOYER, Greffier,

Après en avoir délibéré, a rendu la décision dont la teneur suit :

Le 9 août 1996, l'U

- a assigné la SA les A I P afin de voir supprimer quatre clauses qu'elle considère comme abusives, incluses dans des contrats types de locations saisonnières. Ces clauses ont trait à la réservation, au dépôt de garantie, aux réparations, à la présomption de bon état des lieux

Elle réclame en outre 50.000 francs de dommages et intérêts ainsi que 10.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Enfin, elle demande au Tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de sa décision et la publication de celle-ci.

En défense, la SA "Les A I P" conclue à titre principal à l'irrecevabilité de l'action engagée par l'U A titre subsidiaire, elle demande au Tribunal de dire que les clauses critiquées n'étaient pas abusives.

Outre le débouté de l'U de toutes ses demandes, elle sollicite reconventionnellement l'attribution d'une somme de 20.000 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A titre très subsidiaire, elle demande au Tribunal un délai de 6 mois pour une mise en conformité des clauses qui seraient déclarées abusives par la juridiction.

## MOTIFS DE LA DECISION

### sur l'exception d'irrecevabilité :

L'U fonde son action sur l'article L 421-6 du Code de la Consommation qui dispose que les associations mentionnées à l'article L 421-1 du même code ont la faculté de demander à la juridiction civile "d'ordonner le cas échéant sous astreinte, la suppression des clauses abusives dans les modèles de conventions habituellement proposées par les professionnels aux consommateurs".

En premier lieu la SA résiste aux moyens du demandeur en affirmant que l'U n'est pas partie au contrat et qu'elle n'a donc pas qualité pour agir.

De surcroît elle soutient qu'elle n'agit qu'en tant que mandataire des propriétaires des biens loués, ceux-ci étant des particuliers et qu'en conséquence elle n'est pas un professionnel au sens propre du texte.

De même elle note que l'article L 132-1 du Code de la Consommation affirmant que sont abusives les clauses présentes dans les contrats entre professionnels et non-professionnels qui sont susceptibles de créer au détriment de ces derniers un "déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat", s'attache aussi à la qualité des contractants, alors qu'en l'espèce elle ne peut être qualifiée de professionnelle.

\* \*

\*

Il apparaît que l'U représente l'intérêt collectif des consommateurs, qu'elle est agréée à ce titre par la Préfecture de l'Isère pour exercer l'action civile dans le cadre des dispositions de l'article 2 de la loi du 5 janvier 1988.

C'est pourquoi, concernant la suppression des clauses abusives, l'article L 421- 6 lui permet d'introduire une demande en justice par la voie principale, l'article L 421.7 lui permettant également d'intervenir devant la juridiction civile dans le cas d'un préjudice "subi par un ou plusieurs consommateurs".

L'U ne doit donc pas être nécessairement cocontractante pour agir, et les deux textes sus-mentionnés ne réduisent pas son action à une simple intervention liée à un dommage, l'article L 421.7 ne limitant pas la portée de l'article L 421.6.

De surcroît, le défendeur a bien la qualité de professionnel au sens de l'article L 132.1. En effet, il propose au consommateur des contrats types ayant le caractère de contrats d'adhésion et il est le seul interlocuteur de ceux-ci.

Il est un professionnel de la location saisonnière gérant ses fichiers d'offre ayant pour objectif d'atteindre un coefficient maximal d'occupation des logements dont il a la charge.

De plus, il s'agit bien de conventions proposées par l'agence immobilière en tant que professionnelle dans cette activité et c'est cette action de "proposition" qui est visée par l'article L 421.6 permettant à l'U. d'engager une action devant la juridiction civile.

En conséquence, il conviendra de déclarer l'action de l'U recevable.

### Sur les clauses abusives

L'article L 132.1 du Code de la Consommation précise que "dans les contrats conclus entre les professionnels et les non-professionnels ou consommateurs", les clauses abusives sont celles qui engendrent au détriment de ces derniers "un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties du contrat".

### sur la clause relative à la réservation

L'article 3 du contrat type stipule que lors de la réception du chèque de réservation et la limite de disponibilité des locaux, l'engagement entre les parties sera ferme. De plus, dans l'hypothèse où le local choisi n'est plus disponible, la somme engagée par le consommateur lui est immédiatement renvoyée.

Le demandeur affirme que l'envoi du chèque équivaut à une commande ferme et que dès lors le contrat est parfait.

Il ajoute que la commission des Clauses Abusives dans sa recommandation n° 94-04 demande que soient prohibées les clauses permettant au professionnel de ne pas exécuter le contrat en remboursant au consommateur les sommes versées par lui sans indemnités supplémentaires du fait de la rupture.

Le défendeur réplique que les offres de location qu'elle émet sont très largement diffusées et que ceci correspond à "l'organisation concrète de l'économie du tourisme".

Il précise par ailleurs, que les termes de l'article 3 du contrat sont explicites et qu'en conséquence le contrat n'est parfait que dans la mesure où le logement étant disponible l'offre est réalisée.

Le contrat libellé "Engagement de location meublée saisonnière" est un contrat synallagmatique et sa signature par le consommateur ainsi que l'envoi du chèque de réservation s'analyse donc en une acceptation de l'offre formulée par l'agence immobilière.

La latitude laissée à cette dernière de la confirmer porterait en elle-même un déséquilibre significatif au désavantage du consommateur si dans le corps même du contrat n'étaient pas précisées les conditions de ladite confirmation.

En effet, l'activité économique dans ce type particulier d'activité nécessite une indispensable souplesse dans la gestion de l'offre et de la demande.

La Commission des Clauses Abusives dans sa recommandation sus-visée, remarque qu'il existe en matière de location saisonnière, deux temps dans le mécanisme de contractualisation :

- conclusion d'un pré-contrat
- conclusion du contrat formalisée par la confirmation du professionnel.

En l'espèce, l'article 3 du contrat en cause obéit au mécanisme car il évoque non seulement la disponibilité des locaux, mais aussi une confirmation du professionnel dès la réception du chèque ainsi qu'une restitution immédiate des sommes versées.

La demande sera donc rejetée sur ce point.

#### Sur la clause relative au dépôt de garantie.

L'article 5 du contrat dans son alinéa 3 stipule que le dépôt de garantie "sera remboursé après restitution des clés et après déduction, s'il y a lieu des réparations locatives, au départ du locataire, ou au plus tard dans les 60 jours de son départ".

L'U            affirme que le délai de 60 jours ne se justifie en aucune manière dans la mesure où les locations sont de très courte durée et que l'état des lieux réalisé contradictoirement à la sortie du logement doit permettre une restitution immédiate de ce dépôt de garantie.

Enfin le demandeur précise que l'arrêté du 8 janvier 1993 invoqué par le défendeur ne prévoit le délai sus-mentionné que dans son annexe, et qu'au surplus, le bailleur apprécie unilatéralement le coût des réparations locatives sans qu'aucune intervention du locataire ne soit possible.

En défense, l'a            i            P            oppose que le délai de restitution dudit dépôt est conforme aux dispositions de l'arrêté sus-visé.

En outre, elle explique que ce délai est rendu nécessaire par l'établissement des devis occasionnés par les éventuelles réparations à l'issue du contrat de location. Enfin, elle produit un engagement adressé à tout locataire dès réception du paiement de la réservation, de rembourser ce dépôt dans les 21 jours suivant le départ sauf dégradations constatées.

Il apparaît que l'arrêté produit en défense ne mentionne le délai de 60 jours pour la restitution du dépôt de garantie qu'en terme de maximum et non pas dans une optique systématique.

De plus, les vérifications tenant à l'exécution du contrat en matière d'éventuelles dégradations sont opérées par le biais de l'état des lieux dressé au départ du locataire, le délai de remboursement de 21 jours n'est donc pas justifié si aucun dommage n'est constaté par le bailleur qui conserve alors ces sommes par devers lui sans en justifier la nécessité et qu'alors il bénéficie d'un avantage excessif à l'égard du consommateur co-contractant.

C'est pourquoi la clause ainsi rédigée devra être supprimée ou modifiée.

#### **Sur la clause relative aux réparations**

L'article 8 du contrat stipule en son 8<sup>ème</sup> alinéa que le locataire au titre des obligations qui lui incombent "doit laisser exécuter dans les lieux loués les réparations dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant la location et ne permettraient pas leur report".

Le demandeur soutient que cette clause laisse à l'agence immobilière la prérogative d'estimer l'urgence et la nécessité des travaux et ceci sans contrepartie indemnitaire liée au préjudice de jouissance subi par le consommateur.

En réponse le défendeur conclue en arguant de l'impérieuse nécessité de remédier sur le champ à des situations urgentes de type dégât des eaux notamment. Il ajoute que la jouissance paisible du locataire est assurée par les dispositions de l'article 9 du contrat.

La clause incriminée n'est pas susceptible d'engendrer un déséquilibre significatif dans les rapports contractuels au détriment du consommateur.

En effet des travaux peuvent être absolument indispensables dans la mesure où les locaux sont susceptibles d'être irrémédiablement dégradés si les opérations strictement nécessaires ne sont pas réalisées.

De plus l'article 9 du contrat assure au consommateur la faculté de jouir des lieux en toute quiétude le bailleur étant tenu par des obligations qui telles que stipulées dans le contrat, permettent au locataire d'intenter une action en réparation d'un préjudice causé en cas de non respect par l'agence immobilière des dites obligations.

### Sur la clause relative à l'état des lieux

Insérée dans une rubrique "informations pratiques", elle prévoit que "si les parties s'entendent pour ne pas faire l'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparation locative".

L'U objecte que le contrat prévoit également un état des lieux établi contradictoirement à l'entrée et à la libération des locaux. L'absence d'état des lieux auquel il serait procédé contradictoirement à l'entrée peut engendrer, selon le défendeur, une présomption au bénéfice du bailleur lui permettant de louer des locaux en mauvais état ou de ne pas réaliser les travaux qui lui incombent, et ce notamment, du fait de la durée très courte de location qui met le consommateur en situation de faiblesse excessive quant aux réclamations qu'il pourrait formuler.

L'A P s'oppose à cette thèse en faisant valoir que l'établissement d'un état des lieux pour chaque locataire est matériellement impossible.

De surcroît, elle ajoute que le consommateur ne désire pas être contraint par une telle formalité au moment de son arrivée. Enfin, elle affirme qu'à la demande de ce dernier elle se tient toujours prête à réaliser un état des lieux contradictoirement.

La clause incriminée ne permet pas au locataire arrivant de se prémunir contre les désordres qui pourraient apparaître et qui seraient antérieurs à son occupation des locaux.

Au surplus, aucun délai n'est prévu qui puisse permettre au locataire de signaler toute défectuosité qui se manifesterait à l'usage des locaux et dont il ne serait pas responsable, et ce notamment dans l'hypothèse où un état des lieux n'aurait pas été réalisé.

Enfin celui-ci est susceptible de succéder à un locataire qui n'aura pas lui-même procédé à l'établissement contradictoire d'un état des lieux, ce qui accroît le risque de voir survenir des anomalies qui n'auront pas pu être détectées préalablement à son arrivée.

Il en résulte un déséquilibre manifeste faisant tort au consommateur qui peut être soumis dans ces conditions à une décision unilatérale et discrétionnaire de l'a

C'est pourquoi cette clause devra être supprimée ou modifiée.



### Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de l'évidente irrégularité des deux clauses incriminées et du fait que les réservations pour les locations saisonnières estivales sont en cours, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire concernant la suppression ou la modification des clauses.

### Sur les dommages et intérêts

Compte tenu de la mission d'intérêt général que remplit la demanderesse qui agit en lieu et place des clients qui ne pourraient raisonnablement engager une telle action consistant à faire respecter par un professionnel les règles générales sur l'équilibre des contrats afin d'éviter des déséquilibres significatifs au détriment des consommateurs.

Attendu alors que les deux clauses abusives figurant dans le contrat type de l'A I P sont des fautes qui causent à l'U 38 un préjudice certain qui sera évalué à 10.000 francs.

### Sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et les dépens

L'équité commande qu'il soit accordé à l'U une somme de 5.000 francs à ce titre, l'A I P qui succombe sera également condamnée aux dépens.

### Sur la publicité de la décision

Il y a lieu d'ordonner pour partie la publicité demandée.

## **PAR CES MOTIFS**

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

**DECLARE** recevable l'action de l'U

**ORDONNE** la suppression ou la modification des clauses suivantes figurant dans le contrat type proposé par l'A I P aux clients de locations saisonnières ;

- 1 - "le dépôt de garantie sera remboursé après restitution des clés et après déduction, s'il y a lieu des réparations locatives, au départ du



locataire ou au plus tard dans les 60 jours suivant son départ"  
- 2 - "si les parties s'entendent pour ne pas faire d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparation locative".

ORDONNE l'exécution provisoire de cette décision ;

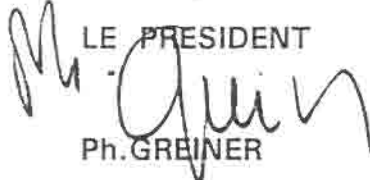
CONDAMNE l'A I P à payer la somme de DIX MILLE FRANCS (10.000 F) à l'U à titre de dommages et intérêts

CONDAMNE l'A I P à payer à l'U CINQ MILLE FRANCS (5.000 F) au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

ORDONNE la publication du dispositif du présent dans le "Dauphiné Libéré" et dans le " " aux frais de l'a I P dans la limite de 8.000 francs par insertion.

CONDAMNE l'A I P aux dépens

LE GREFFIER  
  
P.MAZOYER

LE PRESIDENT  
  
Ph.GREINER