

RP 5 457

RG 15 827/95
ASS/29.08.95

SUPPRESSION
DE CLAUSES
ABUSIVES
D.I.

N° 1

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

1° CHAMBRE - 1° SECTI

JUGEMENT RENDU LE 8 OCTOBR

DEMANDERESSE : -L'U
dont le siège est à PARIS

représentée par :

Me Luc BIHL & M.H. ANTONINI, avocats - R 2130.

DEFENDEUR : - G.
exerçant l'activité commerciale de
gestion immobilière sous l'enseigne
"I", domicilié à PARIS

représenté par :

Me Claude LATRILLE, avocat - R 1920.
PAGE PREMIERE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Magistrats ayant délibéré

Madame TAILLANDIER, Président,
Monsieur SCHNEIDER, Juge,
Madame NESI, Juge. |

GREFFIER

Madame BAYARD

DEBATS à l'audience du 3 septembre 1996
tenue publiquement,

JUGEMENT prononcé en audience publique
contradictoire,
susceptible d'appel. |

Le 1er juillet 1994, la
Commission des Clauses Abusives a publié une
recommandation, demandant qu'un certain nombre
de clauses créent un déséquilibre significatif
aux dépens des consommateurs soient éliminées
des contrats de location saisonnière.

L'U

, soucieuse de
vérifier, en application de l'article L.321-6
du Code de la consommation, que les profession-
nels s'étaient mis en conformité avec cette
recommandation, a demandé en janvier 1995 à
I de lui fournir un exemplaire du contrat
PAGE DEUXIEME

AUDIENCE DU
8 OCTOBRE 1996

1° CHAMBRE
1° SECTION

N° 1 SUITE

de location proposé à ses clients.

Estiment qu'il y figurait cinq clauses abusives, l'U par acte d'huissier du 29 juin 1995, a assigné I Paris devant ce Tribunal sur le fondement de l'article L.132-1 du Code de la consommation, afin de voir ordonner leur suppression dans le mois de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 500 francs par infraction et a également sollicité 30 000 francs de dommages-intérêts en réparation du préjudice collectif subi par les consommateurs, outre 20 000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, et ce, avec exécution provisoire.

Le 26 mars 1996, G, qui exerce l'activité de gestion immobilière, location (et en particulier locations saisonnières de vacances) et syndic de copropriété sous l'enseigne I, a soulevé tout d'abord l'irrecevabilité des demandes de l'U au motif que les contrats litigieux concerneraient des loueurs non professionnels et que l'U ne pouvait valablement diligenter une procédure sur la base de simples projets, en l'absence de tout contrat effectivement conclu.

Au fond il a demandé le débouté des demandes, estimant qu'il n'existait dans les formulaires I édités en 1992 et utilisés en 1994, aucune clause qui puisse être jugée abusive au sens de la législation en vigueur à cette date.

Reconventionnellement, il a sollicité 100 000 francs de dommages-intérêts pour procédure abusive et allégations mensongères et préjudiciables, ainsi que 20 000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Enfin,
PAGE TROISIEME

il a demandé une publication des motifs et chefs de la décision qui lui seraient favorables, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Le 16 avril 1996, l'U
a maintenu ses demandes et conclu au rejet des prétentions reconventionnelles présentées par le défendeur.

*

Attendu que lors de l'audience de plaidoiries du 3 septembre 1996, l'U a expressément renoncé à se prévaloir du caractère abusif de la clause attributive de juridiction figurant dans les contrats proposés par I ; qu'il convient de lui en donner acte ;

I - SUR LES MOYENS D'IRRECEVABILITE

Attendu que l'U fondant sa demande sur l'article L. 132-1 du Code de la consommation, G soutient que s'il a bien la qualité de professionnel de l'immobilier, les clauses contestées par la demanderesse sont extraites de contrats dans lesquels les locaux loués appartiennent à des particuliers ; qu'il considère en conséquence que la demanderesse est irrecevable à demander l'application de la loi sur la protection des consommateurs ;

Qu'il fait de surcroît valoir qu'en application de l'article L.132-1 alinéa 4 du même Code, cette disposition légale précitée ne peut concerner que des contrats

PAGE QUATRIEME



AUDIENCE DU
8 OCTOBRE 1996

1° CHAMBRE
1° SECTION

N° 1 SUITE

effectivement conclus avec des consommateurs
et non de simples projets ;

Mais attendu qu'il résulte
des pièces versées aux débats que le contrat
de location saisonnière est signé entre le
locataire et I qui est également le ré-
dacteur des conditions générales de location ;
que le propriétaire des lieux loués n'est des-
tinataire que d'un avis de location, l'accord
définitif étant donné par I. ;

Attendu qu'I. ne contes-
te pas sa qualité de professionnel de l'immo-
bilier, et plus particulièrement de la location
saisonnière ; que l'article L.132-1 du Code
de la consommation est donc bien applicable
en l'espèce ;

Attendu par ailleurs que,
pour assurer une protection efficace contre
les clauses abusives figurant dans des docu-
ments contractuels établis par des profession-
nels, le législateur a permis aux associations
assurant la défense des consommateurs d'exer-
cer une action collective pour demander leur
élimination de façon préventive et généralisée,
indépendamment de toute action individuelle
d'un consommateur, et de la signature effective
d'un tel contrat ;

Que l'action de l'U
doit donc être déclarée recevable,
l'article L.421-6 du Code de la consommation
disposant que "les associations mentionnées
à l'article L.421-1 peuvent demander à la
juridiction civile d'ordonner, le cas échéant
sous astreinte, la suppression de clauses
abusives dans les modèles de convention habi-
tuellement proposés par les professionnels
aux consommateurs et dans ceux destinés aux
consommateurs et proposés par les organisations
professionnelles à leurs membres" ;
PAGE CINQUIEME

II - SUR LE FOND DU LITIGE

Attendu que l'U
demande la suppression des clauses
suivantes :

1° - "Dans le cas où le séjour réservé
"par le client devrait être modifié par I
"du fait de circonstances extérieures, cette
"dernière s'efforcera de proposer au client
"un séjour de remplacement présentant les caractéristiques les plus semblables possibles
"au séjour initialement réservé. Le client
"pourra dans un délai de 7 jours, soit annuler
"la réservation (sans frais) soit accepter
"le séjour modifié" ;

2° - "Le locataire dispose de 24 h
"pour dénoncer les anomalies à l'exception
"de l'état de propreté qui doit être signalé
"et contrôlé sur le champ" ;

3° - "tout retard après 18 h 30 aurait
"pour conséquence le report de la prise de possession au prochain jour ouvrable à 9 h" ;

4° - "pour ce qui est du couchage, il
"peut varier en plus ou en moins" ;

Qu'elle estime que ces clauses
qui sont imposées au consommateur par un abus
de puissance économique du professionnel créent
au détriment du premier un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des
parties au contrat ;

Qu'elle invoque au soutien
de sa demande la recommandation n° 94-04 émise
le 1er juillet 1994 par la Commission des
clauses abusives, concernant les contrats de
locations saisonnières ;

Qu'elle reproche à I

PAGE SIXIEME



AUDIENCE DU
8 OCTOBRE 1996

1° CHAMBRE
1° SECTION

N° 1 SUITE

de maintenir de telles clauses dans ses contrats plusieurs mois après la publication de cette recommandation et de causer ainsi un préjudice collectif certain aux consommateurs ;

Attendu que
C réplique en faisant valoir que le contrat sur lequel agit la demanderesse et qu'elle a obtenu en janvier 1995 a été conçu et imprimé en 1994, au vu des informations communiquées à cette époque par la F.N.A.I.M. ; qu'il ne peut donc être apprécié qu'au regard de la loi du 10 juillet 1978 ;

Que suite à la loi du 1er février 1995 prise dans le cadre de l'harmonisation des dispositions communautaires et intégrant dans le droit français la directive européenne du 5 avril 1993, il a modifié son contrat type qui dorénavant ne comporterait plus les dispositions incriminées par l'U et serait parfaitement conforme à la législation en vigueur ; qu'il a informé la demanderesse, par courrier du 26 juin 1995 des modifications qu'il prévoyait d'apporter aux documents contractuels et publicitaires qui seraient édités pour l'année 1996 ;

Qu'il considère en conséquence que l'U qui n'a pas tenu compte des impératifs techniques auxquels était soumise son entreprise et qui a engagé cette procédure alors que les clauses critiquées ne sauraient être qualifiées d'abusives au regard de la loi du 10 juillet 1978, a agi de façon injustifiée, sans se soucier de l'atteinte ainsi portée à sa réputation ;

Mais attendu qu'il importe de souligner tout d'abord que les documents contractuels proposés par ce professionnel de la location saisonnière, dont les clauses ne peuvent pas être discutées par les locataires
PAGE SEPTIEME

et qui constituent de véritables contrats d'adhésion proposés aux consommateurs ne comportent aucune indication permettant de connaître la date à laquelle ils ont été établis

Qu'il ressort de surcroît des pièces du dossier que dès le 8 février 1995 le défendeur avait été informé par "Piénière Location de Vacances" de la nécessité d'adapter ses contrats aux exigences de la loi du 1er février 1995 ; que cet organisme reprérait dans l'intégralité les types de clauses abusives visées par le législateur en annexe au texte de loi, qui correspondent également à celles stigmatisées par la Commission des clauses abusives dans sa recommandation du 1er juillet 1994 ;

Que néanmoins, dans la lettre adressée le 26 juin 1995, l' tout en tentant de le justifier par des nécessités pratiques, reconnaissait qu'elle n'avait toujours pas mis ses contrats en conformité ni avec les recommandations précitées, ni avec la loi nouvelle applicable, si bien qu'il est constant que les contrats visés par l'U ont été utilisés au moins jusqu'en juillet 1995, et que rien ne garantit qu'ils ne puissent l'être encore, en l'absence de toute mention de date d'édiction ;

Que l'action engagée par Q le 29 juin 1995 était donc dénuée de tout caractère abusif ;

Attendu que les clauses litigieuses qui étaient toujours imposées aux locataires à cette époque doivent être appréciés au regard de l'article L.132-1 du Code de la consommation dans sa rédaction du 1er février 1995 ;

Attendu que la clause

PAGE HUITIEME

MINUTE

AUDIENCE DU
8 OCTOBRE 1996

1° CHAMBRE
1° SECTION

N° 1 SUITE

permettant à I de modifier le séjour "du fait de circonstances extérieures" sans qu'il soit nécessaire que celles-ci présentent le caractère imprévisible et irrésistible de la force majeure autorisent en réalité le loueur à modifier unilatéralement l'objet même du contrat au détriment du locataire ;

Qu'il en est de même pour la clause autorisant I à faire varier les modalités de couchage ;

Attendu que la clause imposant au client un délai de 24 heures pour dénoncer les anomalies est excessif, même au regard de la brièveté de la location, et rend plus difficile pour le locataire la mise en œuvre des garanties dont est tenu le loueur ;

Attendu qu'il paraît de même manifestement excessif de reporter au prochain jour ouvrable à 9 h., la prise de possession des lieux par le locataire qui ne se serait pas présenté au jour prévu pour son arrivée avant 18 h 30, d'autant que de nombreux séjours se déroulent du samedi au samedi qu'une telle clause est incompatible avec les aléas du voyage auxquels est immanquablement soumis le vacancier, notamment en période hivernale, et dont il ne peut deviner les effets 48 heures à l'avance ;

Qu'elle peut l'exposer à des graves difficultés qui excèdent manifestement les aménagements ponctuels et saisonniers que le loueur peut être tenu d'apporter dans l'organisation de son établissement et crée un déséquilibre excessif aux dépens du consommateur ;

Que le fait qu'une possibilité d'accueil tardif soit offerte par I. (moyennant paiement d'un dépassement horaire)
PAGE NEUVIEME

ne suffit pas à valider cette clause dès lors que cette faculté est laissée à l'appréciation discrétionnaire du responsable de l'accueil ;

Qu'il convient en conséquence d'ordonner la suppression de ces clauses, sans qu'il paraisse nécessaire d'assortir la présente décision d'une mesure d'astreinte, mais avec exécution provisoire de ce chef, compte tenu de la nature de l'affaire ;

Attendu qu'en persistant à proposer à sa clientèle, en parfaite connaissance de cause, des contrats qu'elle savait non conformes aux préconisations de la commission, puis à la loi elle-même, I a causé un préjudice certain à l'ensemble des consommateurs qui sera réparé par l'allocation d'une somme de 15 000 francs à titre de dommages intérêts, celle-ci tenant compte de la mise en conformité partielle à laquelle le défendeur semble avoir procédé depuis lors ;

Attendu qu'il sera fait application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile au bénéfice de la demanderesse, à hauteur de 10 000 francs ;

P A R C E S M O T I F S

LE TRIBUNAL,

Constata que l'U
renonce à sa demande portant sur la
clause attributive de compétence ;

La déclare recevable en
ses autres demandes ;

Ordonne à G
PAGE DIXIEME

AUDIENCE DU
8 OCTOBRE 1996

1° CHAMBRE
1° SECTION

N° 1 SUIITE

exerçant sous l'enseigne I. de procéder,
dans le mois de la signification du jugement
à intervenir, à la suppression de toutes les
clauses abusives visées dans l'assignation
introductive d'instance (à l'exception de la
clause attributive de juridiction) qui figurent
dans les contrats de location saisonnière pro-
posés aux consommateurs, avec exécution pro-
visoire de ce chef ;

à payer à l'U | Condamne G.
francs (15 000) à titre de dommages-intérêts
et DIX MILLE francs (10 000) en application
de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure
Civile ; |

Rejette toute autre demande

Condamne le défendeur aux
dépens et admet Me Luc BIHL, avocat, au béné-
fice des dispositions de l'article 699 du Nou-
veau Code de Procédure Civile.

Fait et jugé à PARIS, le
8 octobre 1996.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

P. BAYARD

C. TAILLANDIER

PAGE ONZIEME & DERNIERE.