

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
AU NOM
DU PEUPLE FRANÇAIS

Des minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance d'Etampes
Département de l'Essonne.
Il a été extrait littéralement
ce qui suit :

TRIBUNAL D'INSTANCE D'ETAMPES

AUDIENCE PUBLIQUE DU 22 AOUT 1995

AFFAIRE

H C
/
A et
autres

REPertoire GENERAL : 19400185
19400186, 19400187 et 19400188

DEMANDEUR

SOCIETE A H C dont le siège
social est

Représentée par Me PETITDEMANGE GAUCHER
avocat, demeurant 69 Bld Vauban à LILLE,

DEFENDEUR

1) Monsieur et Madame G A
demeurant r de C.

2) Monsieur et Madame M I
demeurant

3) Monsieur et Madame M L
demeurant

4) Monsieur et Madame A N
demeurant

Représentés par Me MARTIANO avocat,
demeurant 54 rue Boissonade PARIS 14è,

5) ASSOCIATION dont le siège
est

Intervenante volontaire,
Représentée par Me MARTIANO,

A

Anel

b

a 22-9,95
parties et
édition revêtue de
un acte authentique
parties

PAGE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE : Monsieur Olivier GOUJAT, délégué par l'ordonnance de Madame le Président du Tribunal de Grande Instance d'EVRY,

assisté de Madame PAGEON, Greffier Divisionnaire,

DEBATS

La cause appelée à l'audience du 28 novembre 1994 a été renvoyée successivement au 29 mai 1995 où les parties ont comparu comme indiqué ci-dessus et ont exposé leurs conclusions et moyens de défense,

Sur quoi, l'affaire a été mise en délibéré à l'audience du 26 juillet 1995 puis prorogé à celle de ce jour où le jugement suivant a été rendu :

I - PROCEDURE ET PRETENTIONSSaisine

Assignations délivrées le 29 septembre 1994 à la requête de la société C.

Objet

* action en homologation d'accord et paiement subséquent de la taxe foncière afférente aux immeubles (pavillons) vendus à terme par la société C. qui réclame remboursement de l'imposition fiscale sus énoncée à compter rétroactivement de l'exercice 1992,

* sommes requises avec exécution provisoire à l'encontre des défendeurs :

- les époux A , tenus solidairement :

* 4.830 frs au titre de l'année 1992,

* 4.437,12 frs au titre de l'année 1993,

outre les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 mars 1994,

* 500 francs en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- les époux L , avec la même solidarité :

* 4.830 frs au titre de l'année 1992,

* 4.437,12 francs au titre de l'année 1993,

outre les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 mars 1994,

* 500 francs en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- les époux M , tout aussi solidairement :

* 4.030 francs au titre de l'année 1992,

* 3.703 francs au titre de l'année 1993,

outre les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 mars 1994,

* 500 francs en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- les époux N solidairement :

* 4.431 francs au titre de l'année 1992,

* 4.071,80 francs au titre de l'année 1993,

outre les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 mars 1994,

* 500 francs en vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Débats

Où le Conseil de la société C qui :

- prévaut d'une stipulation prévue en 7ème page du contrat de vente à terme, libellée sous l'intitulé :

a) "contributions et charges", pour soutenir qu'il s'agit d'un accord particulier qui oblige l'acquéreur accédant à supporter l'imposition foncière notamment dès avant le transfert de propriété subordonné au paiement intégral du prix,

- réplique par conclusions déposées à la Barre que ladite clause est dépourvue d'ambiguïté et ne revêt aucun caractère abusif au sens de l'article 35 de la loi du 10 janvier 1978,

et qu'il n'y a donc pas lieu à sanction de ses effets,

Où le Conseil des défendeurs qui, par conclusions visées à la Barre le 29 mai 1995,

- opposent l'imprécision de la clause litigieuse qui doit donc s'interpréter contre celui a stipulé en vertu de l'article 1162 du Code Civil,

- font valoir qu'en toute hypothèse cette disposition du contrat de vente n'avait pas pour objet de déroger à l'assujettissement de la taxe foncière puisqu'à la date de sa signature la société C profitait d'une exonération pour 25 ans prévue par la loi fiscale,

- requièrent en conséquence le débouté de la demanderesse qui sera condamnée à payer à chacun des couples défendeurs, la somme de 2.000 francs en

vertu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Vu l'intervention volontaire et les demandes de l'A qui conclut au caractère abusif de la stipulation litigieuse qui confère un avantage excessif au professionnel qui l'a imposée, laquelle doit être déclarée non écrite,
 - qui requiert condamnation de la société C à lui payer les sommes de :
 * 10.000 francs à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice collectif causé aux consommateurs,
 * 5.000 francs en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

Vu les pièces et les communications reçues des Conseils des parties en cours de délibéré (07, 20 et 27 juillet 1995),

II - MOTIFS

Qualification

Contradictoire en premier ressort,

Fondement légal

Articles 1134, 1162 et 1163 du Code Civil,
 Article L. 132-1 du Code de la Consommation,

Discussion

* Jonction d'instances

Le lien de connexité manifeste qui existe entre les instances enrôlées sous les n°s du greffe 19400185, 19400186, 19400187 et 19400188 justifie qu'elles soient jointes en application de l'article 367 du nouveau code de procédure civile,

* L'intervention volontaire :

L'A sera reçue en son intervention volontaire en la cause à partir du moment où sa vocation reconnue de défense des intérêts des consommateurs lui confère un intérêt légitime à agir au sens des articles 325 et suivants du nouveau code de procédure civile,

* Le fond :

Le régime juridique particulier des contrats de vente à terme maintient le vendeur dans la qualité de propriétaire du bien jusqu'au jour du transfert de propriété qui s'opère avec la totale libération du prix,

Il s'ensuit qu'antérieurement à cet évènement le vendeur d'immeuble reste tenu des obligations incombant au propriétaire et par conséquent soumis au paiement de la taxe foncière sauf convention particulière,

En l'espèce, la clause litigieuse libellée comme suit :

"les acquéreurs rembourseront à la société les charges, contributions, taxes et prestations de toutes natures, mises ou à mettre sur leur logement et le terrain, par une provision qui s'ajoutera chaque mois à leurs mensualités de remboursement des prêts",

se caractérise par une formulation dont le sens littéral est dépourvu d'ambiguïté mais dont la portée reste trop générale,

S'agissant d'une disposition appartenant à un contrat d'adhésion, elle doit s'entendre restrictivement au sens de l'article 1162 du Code Civil,

Dès lors, et faute d'avoir précisément énoncé qu'elle concernait aussi la taxe foncière, elle ne saurait donc valoir convention dérogatoire de ce chef au profit de la société C. qui n'est pas fondée à prétendre au bénéfice d'un accord de ses co-contractants qui n'y ont pas consenti expressément,

Pour autant, les conditions de l'article L. 132-1 du Code de la Consommation ne sont pas toutes satisfaites dans la mesure où l'avantage escompté par le vendeur professionnel n'aurait pas constitué un gain exorbitant mais seulement le remboursement d'une charge fiscale après abrogation de l'exonération réglementaire,

En l'état, la qualification de clause abusive n'est donc pas acquise et il ne sera par conséquent pas fait droit aux demandes de l'A.

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the word "PAGE" in a bold, sans-serif font. The signature appears to be a stylized name, possibly "J. P. ...".

Enfin, les circonstances de la cause justifient, en équité, l'application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile en faveur des défendeurs dans la limite ci-dessous fixée,

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Joint les procédures enrôlées sous les n°s du greffe 19400185, 19400186, 19400187 et 19400188,

Vu les articles 1134 et 1162 du Code Civil

Déclare la société C mal fondée en son action en homologation d'accord et paiement,

La déboute de toutes ses demandes à l'encontre des défendeurs,

Reçoit l'A en son intervention volontaire mais la déclarant mal fondée à prétendre à l'application de l'article L. 132-1 du Code de la Consommation,

Rejette ses demandes indemnitaires

Condamne enfin la société C à payer la somme de 1.000 francs à chacun des quatre couples d'accédants en cause (soit 4.000 francs au total),

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de ce chef,

Délaisse les dépens à la société C

Ainsi jugé et prononcé en audience publique, les jour, mois et an que dessus.

le Greffier Divisionnaire, Le Juge d'Instance

EN CONSÉQUENCE
A RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

signé et délivré à tous Huissiers de Justice sur ce requis de
par le présent jugement à exécution.

aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
des Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

aux Commissaires et Officiers de la Force Publique d'y prêter
serment lorsqu'ils en seront légalement requis

En foi de quoi, nous, Greffier en Chef du tribunal d'instance
à Empeas avons signé et délivré la présente formule exécutoire



Fait à Empeas, le 23 septembre 1954
Le Greffier en Chef,

Copie exécutoire sur
pages et contenant
mots rayés nuls.