

TRIBUNAL D'INSTANCE DE SAINT-BRIEUC

JUGEMENT CONTRADICTOIRE en PREMIER ressort

En date du 27 AVRIL 1992

N° 77/92

DEMANDEURS

Monsieur et madame L. G. L.  
demeurant , P S M. à S -P  
Madame L. G. comparant en personne  
Monsieur L. G. absent.

DEFENDERESSE

A. DE B. - prise en la personne de  
monsieur L.  
, rue C à S -B  
Représentée par maître CHAULEUR avocat à SAINT-BRIEUC.

INTERVENANT

La C  
, Boulevard W R. S. B  
Représentée par monsieur HENEL Olivier  
dûment mandaté.

PRESIDENT

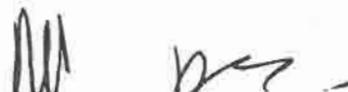
Monsieur Dominique PANNETIER Juge chargé du service  
du Tribunal d'Instance de SAINT-BRIEUC.

GREFFIER

Madame Danièle CESSAC Adjoint Administratif  
faisant fonction de Greffier.

DEBATS

A l'audience publique en date du 16 MARS 1992.



## EXPOSE DU LITIGE

Par déclaration au greffe de ce Tribunal en date du 24 janvier 1992 monsieur et madame L. G. ont sollicité la convocation de l'A. de B. devant le Tribunal d'Instance de S. B pour obtenir le remboursement d'une somme de 2.180 francs retenue selon eux à tort sur le dépôt de garantie qu'ils ont versé lors de la signature d'un bail et se décomposant ainsi :

- 1.680 francs au titre d'une clause qu'ils estiment non conforme à l'esprit de la loi obligeant le locataire, en cas de départ anticipé, au remboursement au prorata temporis de la durée non courue de la part de frais et honoraires versés par le propriétaire,
- 500 francs de provision sur charges non justifiées.

Les époux L. G. demandent également à l'A. de B. de produire le justificatif des sommes retenues sur le dépôt de garantie pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la provision en attente du décompte du syndic, la quittance pour consommation d'eau et celle des loyers de février à juin 1991.

Enfin ils demandent la somme de 472 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

LA C. par déclaration au greffe du 24 janvier 1992 est intervenue au litige en application des articles 5 et 6 de la loi du 5 janvier 1988. Elle demande au Tribunal d'ordonner la suppression de la clause litigieuse figurant au bail qui selon eux est une clause illicite et à tout le moins une clause abusive. Elle demande également une somme de 4.700 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En réponse l'A. de B. demande au Tribunal de se déclarer incompétent sur la demande de la C. de débouter les époux L. G. de leurs prétentions et de les condamner à lui payer la somme de 1.500 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'A. de B. fait valoir que la demande de la C. étant indéterminée elle ne pouvait intervenir au présent litige par simple déclaration au greffe. Elle indique également que si l'article 6 de la loi du 5 janvier 1988 permet aux associations de consommateurs agréées de demander à la juridiction civile d'ordonner la suppression de clauses abusives dans les modèles de conventions habituellement proposées par les professionnels aux consommateurs, cette action ne peut être exercée, en l'absence de toutes autres précisions, que devant le Tribunal de Grande Instance qui a plénitude de juridiction. AU FOND l'A. de B. expose que la clause litigieuse figurant au bail est conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et n'apparaît pas au nombre des clauses réputées non écrites figurant à l'article 4 de ladite loi. Elle ajoute que cette clause doit être assimilée à une clause pénale qui n'est pas prohibée. Elle fait également valoir que cette clause ne peut être considérée comme une clause abusive au sens de l'article 35 de la loi du 10 Janvier 1978. Enfin elle expose qu'elle a régulièrement communiqué les justificatifs demandés par les époux L. G. et que ceux-ci ont reçu leur décompte le 22 janvier 1992 avec le solde créditeur leur revenant.

#### EXPOSE DES MOTIFS

##### 1°) - SUR L'INTERVENTION DE LA C. -

Il résulte de la combinaison des articles 1<sup>er</sup> 3 et 5 de la loi du 5 janvier 1988 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, intervenir devant les juridictions civiles et demander notamment que soit ordonnée la suppression d'une clause illicite dans les contrats ou les types de contrats proposés aux consommateurs.

En l'espèce, la C. justifie répondre aux conditions de l'article 1er de la Loi. Elle est en conséquence recevable à intervenir à l'action intentée par les époux L. G. devant ce Tribunal qui, en vertu de l'article R.321-2 du Code de l'Organisation Judiciaire, connaît des actions dont le contrat de louage d'immeubles est l'objet, la cause ou l'occasion.

Il résulte également de l'article 68 du Nouveau Code de Procédure Civile que les demandes incidentes sont formées à l'encontre des parties à l'instance de la même manière que sont présentées les moyens de défense.

La C. , ayant présenté sa demande oralement à l'audience conformément aux dispositions de l'article 843 du Nouveau Code de Procédure Civile, c'est à tort que l'A. de B. conteste la validité de la saisine de ce Tribunal.

En conséquence il convient de rejeter l'exception d'incompétence et celle aux fins de non-recevoir formulées par la défenderesse.

## 2°) - SUR LA CLAUSE LITIGIEUSE -

Il figure au contrat conclu entre les parties la clause suivante :

" Cependant si le locataire résilie le présent bail dans les conditions légales avant la fin de cette durée contractuelle, ou si le bail est résilié judiciairement par anticipation, le locataire qui demandera la résiliation anticipée ou contre lequel interviendra un jugement de résiliation devra rembourser au propriétaire, au prorata temporis de la durée non courue, la part de frais et honoraires versés par celui-ci lors de la réalisation de la présente location."

Or, il résulte des dispositions de l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989, dispositions d'ordre public en vertu de l'article 2 de la même loi, que le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa du paragraphe 1 de l'article 15.

Le contrat de bail ne pouvait donc insérer une clause limitant cette liberté de résilier le bail à tout moment en conditionnant celle-ci à l'obligation de verser une certaine somme d'argent.

Cette clause est également de nature à remettre en cause les dispositions prévues par l'article 5 de la même loi selon lesquelles la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leurs concours à l'établissement d'un acte de location appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est ~~partagé~~ par moitié entre le bailleur et le locataire, dispositions également d'ordre public.

Il convient ainsi de déclarer illicite la clause figurant au contrat type de location présentée par l'A de B selon laquelle si le locataire résilie le bail dans les conditions légales avant la fin de la durée contractuelle, ou si le bail est résilié judiciairement par anticipation, le locataire qui demandera la résiliation anticipée ou contre lequel interviendra un jugement de résiliation devra rembourser au propriétaire, au prorata temporis de la durée non courue, la part de frais et honoraires versés par celui-ci lors de la réalisation de la présente location.

Dès lors, il est sans intérêt pour la solution du présent litige, d'une part de s'interroger sur le caractère abusif ou non de ladite clause, d'autre part, de s'interroger si la clause attaquée figure dans la liste des clauses réputées non écrites définies à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence il convient, conformément aux dispositions des articles 3 et 5 de la loi du 5 janvier 1988, de faire droit à la demande de la C. et d'ordonner la suppression de cette clause des baux types présentés par l'A de B.

### 3°) - SUR LES SOMMES DUES AUX EPOUX L. G. -

Pour les motifs sus-énoncés, il convient de dire que la retenue d'une somme de 1.680 francs au titre du remboursement prorata temporis des frais de location, rédaction de bail, état des lieux en raison du départ anticipé des époux L. G. sur le dépôt de garantie que ces derniers ont versé lors de la signature du bail est illicite. L'A de B sera donc condamnée à leur rembourser cette somme.

S'agissant de la demande de remboursement d'une somme de 500 francs de provision sur charges qui aurait été retenue également sur le dépôt de garantie, il convient de constater qu'un décompte définitif des charges locatives a été établi le 22 janvier 1992 soit deux jours seulement avant la saisine de ce Tribunal. Ce décompte n'ayant pas été contesté à l'audience, hormis la retenue de la somme de 1.680 francs, il convient de ne pas faire droit à cette demande, et ce d'autant plus que l'A de B. a produit tous les justificatifs sur les sommes figurant audit décompte.



4°) - SUR L'ARTICLE 700 du NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE -

Il serait inéquitable de laisser à la charge des époux L. G. et de la C. les frais irrépétibles du procès. Il sera donc alloué aux époux L. G. la somme de 472 francs, et à la C. la somme de 500 francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

- D E C I S I O N -

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL statuant publiquement, par jugement CONTRADICTOIRE et en PREMIER ressort :

- REJETTE l'exception d'INCOMPETENCE et celle aux fins de non-recevoir de l'A. de B.

- LA CONDAMNE à payer aux époux L. G. la somme de MILLE SIX CENT QUATRE VINGTS (1.680) avec intérêts au taux légal à compter du jour du présent jugement,

- ORDONNE la suppression de la clause figurant au contrat type de location présenté par l'A. de B. et formulée ainsi :

" Cependant si le locataire résilie le présent bail dans les conditions légales avant la fin de cette durée contractuelle, ou si le bail est résilié judiciairement par anticipation, le locataire qui demandera la résiliation anticipée ou contre lequel interviendra un jugement de résiliation devra rembourser au propriétaire, au prorata temporis de la durée non courue, la part de frais et honoraires versés par celui-ci lors de la réalisation de la présente location."

- CONDAMNE l'A de B. à payer aux époux  
L. G. la somme de QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE francs (472)  
et à la C la somme de  
CINQ CENTS francs (500) au titre de l'article 700 du Nouveau Code de  
Procédure Civile,

- DEBOUTE les parties de leurs autres demandes,

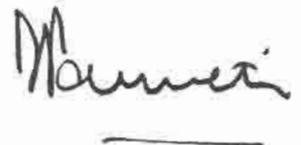
- CONDAMNE l'A DE B. aux entiers DEPENS.

Ainsi jugé et publiquement prononcé le VINGT-SEPT AVRIL mil  
neuf cent quatre VINGT-DOUZE. La minute est signée du JUGE  
D'INSTANCE et du Greffier.

Le Greffier



Le JUGE D'INSTANCE



- 7 -

POUR EXPÉDITION CONFORME  
Le Greffier en Chef

