

09/139

EXTRAIT DES ACTES ET INSCRIPTEUR DU SECRÉTARIAT GREFFE  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOURGES  
GÉNÉRALISTE TOUJOURS

RG N° 07/01892  
PV/LND

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTRE DU POUVOIR JUDICIAIRE

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE BOURGES**

**JUGEMENT RENDU LE : 19 Mars 2009**

**D:**  
représenté par Mr ROUX

**C/**  
**S.A.R.L. P** prise en son établissement secondaire **B**

**DEMANDEUR(S) :**

**D**  
représenté par Mr ROUX  
- 18

Comparant et plaident par Monsieur Philippe de LA BASTIDE, muni d'un mandat

**DEFENDEUR(S)**

**S.A.R.L. P**  
- 34  
prise en son établissement secondaire **B**

Comparant par la SCP SOREL & ASSOCIES, Avocat au Barreau de BOURGES,  
et plaident par la SELARL LIGERJURIS, Avocat au Barreau de NANTES

**COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :**

Président : Pierre VENNEGUES, vice-président,  
Assesseurs : Pascale BALLERAT et Laura TARDY, juges,

Greffier lors des débats : Laurence NOYER-DESBOURDIER

**DEBATS :**

A l'audience publique du 15 Janvier 2009, présidée par Monsieur VENNEGUES lequel a fait rapport oral de l'affaire et qui a annoncé que le jugement serait rendu le 19 Mars 2009 par mise à disposition au greffe,

**JUGEMENT :**

Mis à disposition des parties à la date annoncée par le Président, assisté de Mademoiselle Marie-Annick VITOT, Greffier.

## EXPOSE DU LITIGE:

La SARL P , exerçant sous la dénomination d'O. se présente comme "un organisme de droit privé permettant à ses adhérents de traiter directement avec des propriétaires particuliers qui lui confient leurs biens." Elle dispose pour cela d'un réseau de succursales réparties sur l'ensemble du territoire français qui possèdent chacune une autonomie de gestion permettant de conclure directement les conventions avec la clientèle - propriétaires ou locataires - et de percevoir les fonds liés à l'exercice de l'activité.

L'activité de la SARL P , assimilable à celle des marchands de listes, consiste à mettre à la disposition de la clientèle une information sur les biens mis en location par des propriétaires sans intervenir dans la conclusion du bail.

Son exercice est réglementé par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite "loi Hoguet" et le décret n°72-678 du 20 juillet 1972.

À la suite d'une plainte déposée par Monsieur C , un fonctionnaire de la D. est intervenu le 9 novembre 2006 à l'agence de l'O située à B.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 17 novembre 2006, la D a informé l'agence C du caractère abusif de certaines clauses insérées dans les conditions générales du contrat de vente de listes proposé à ses clients.

Lors d'un nouveau contrôle effectué le 10 juillet 2007, il a été constaté qu'aucune modification n'avait été apportée au contrat utilisé par O.

Aussi, par acte d'huissier du 10 octobre 2007, le d' a fait assigner la SARL P devant le tribunal de grande instance de BOURGES pour voir:

- dire et juger son action recevable en application de l'article L.141-1 V du code de la consommation;

- déclarer illicite en application des dispositions de l'article 79-2 du décret du 20 juillet 1972 la clause de l'article 2 alinéa 1<sup>er</sup> des conditions générales du contrat prévoyant que la seule obligation due par le professionnel consiste en la fourniture immédiate d'informations immobilières;

- déclarer abusives sur le fondement des articles L.132-1 et L.132-2 du code de la consommation;

\* la clause de l'article 9 des conditions générales présentant comme gracieuses, après remise d'une liste initiale, la remise des listes postérieures;

\* la clause de l'article 4 des conditions générales exonérant le professionnel de responsabilité en cas de fourniture d'informations erronées;

\* la clause de l'article 5 des conditions générales stipulant la reconnaissance par le consommateur de ce que la prestation est exécutée dès la délivrance du récépissé de remise de fichier, et conférant à ce document une force probante ayant un caractère exclusif et irréfragable;

\* la clause de l'article 6 des conditions générales limitant la responsabilité du vendeur à un remboursement partiel seulement en cas de non respect de son obligation de remise de fichier;

\* la clause de l'article 6 des conditions générales mettant à la charge du consommateur l'obligation de s'assurer auprès du bailleur de son droit de louer;

- déclarer lesdites clauses non écrites;

- ordonner leur suppression sous astreinte de 1.000 € par jour de retard, sous quinze jours à compter de la signification du jugement à intervenir;

ordonner l'exécution provisoire de la décision;

- condamner la SARL P au paiement de la somme de 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Selon ses dernières écritures, le d.

repré- prend l'ensemble des prétentions exprimées dans l'acte introductif d'instance et conclut au rejet des demandes formées à titre subsidiaire par la société défenderesse.

Aux termes de ses ultimes conclusions, la SARL P réfute l'argumentation développée par l'administration demanderesse et sollicite le rejet pur et simple de l'ensemble de ses demandes.

À titre subsidiaire, si la suppression de certaines clauses devait être ordonnée, elle demande au tribunal de:

- débouter la D de sa demande tendant à ce que cette suppression intervienne sous astreinte dans un délai de quinzaine;  
- dire n'y avoir lieu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Enfin, elle sollicite la condamnation de la D au paiement d'une somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens dont distraction au profit de la SCP SOREL & associés.

Vu l'article 455 du code civil;

Vu les écritures des parties auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé complet de leurs moyens et prétentions;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 18 novembre 2008.

## **MOTIFS:**

### **A. SUR LE CARACTÈRE ILLICITE OU ABUSIF DES CLAUSES CRITIQUÉES:**

L'action formée par la D repose sur les dispositions de l'article L.141-1 V du code de la consommation aux termes desquelles "l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation peut demander à la juridiction civile ou, s'il y a lieu à la



*juridiction administrative, d'ordonner, s'il y a lieu sous astreinte, la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout contrat ou type de contrat proposé ou destiné au consommateur."*

L'article L.132-1 du même code dispose en son premier alinéa que *"dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont 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 au contrat."*

Cet article comporte en annexe une liste indicative et non exhaustive des clauses pouvant être regardées comme abusives si elles satisfont aux conditions posées au le premier alinéa.

Sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1156 à 1161, 1163 et 1164 du code civil, le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat.

Certaines clauses sont par ailleurs expressément interdites comme abusives par les articles R 132-1, R 132-2 et R 132-2-1 du code de la consommation. Ainsi en est-il, aux termes du premier des textes cités, de la clause contenue dans les contrats de vente conclus entre des professionnels et des non-professionnels ou consommateurs ayant pour objet ou pour effet de supprimer ou réduire le droit à réparation du non-professionnel ou consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations.

Conformément à l'article L.132-1 alinéa 6 du code de la consommation, les clauses abusives sont réputées non écrites.

En ce qui concerne en particulier le contrat de vente de listes en matière immobilière, l'article 79-2 du décret du 20 juillet 1972 dernièrement modifié par le décret n°2005-1315 du le 21 octobre 2005 prévoit notamment que l'acheteur de listes ou de fichiers et le vendeur professionnel précise son objet, sa durée, les caractéristiques du bien recherché ainsi que le montant de la rémunération convenue et rappelle l'interdiction pour le marchand de listes de recevoir paiement préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement les listes ou fichiers.

En outre, la commission des clauses abusives règle par les articles L.132-2 à L.132-5 et R 132-3 à R 132-6 du code de la consommation a émis une recommandation n°2002-01 relative aux contrats de vente de listes en matière immobilière publiée au BOCCRF le 26 février 2002, qui, si elle est dépourvue d'effet obligatoire, s'inscrit néanmoins dans le paysage normatif et peut constituer une indication sérieuse pour apprécier la caractère abusif des clauses insérées dans ce type de contrat.

C'est à la lumière de ces observations qu'il convient d'examiner une à une les clauses des conditions générales du contrat proposé par l'O. de B à ses clients dont la D sollicite la suppression.

#### 1. La clause relative à l'obligation principale du marchand de listes:

Il est stipulé à l'article 2<sup>o</sup> alinéa 1<sup>er</sup> des conditions générales du contrat que *"le client reconnaît expressément que la seule obligation due par O consiste en la fourniture immédiate d'informations immobilières concernant des appartements libres à la location, les caractéristiques du bien recherché étant définies sur la convention..."*



Le fait pour le marchand de listes de ne pas mentionner explicitement la durée du contrat ne permet pas au consommateur de savoir combien de temps il va bénéficier de la prestation. En revanche, il autorise le professionnel à percevoir immédiatement une rémunération avant même l'exécution complète de son obligation.

Si l'article 79-2 du décret du 20 juillet 1972 n'a pas pour effet d'imposer aux marchands de listes de fournir une prestation pendant une période de temps minimale, c'est en l'occurrence faussement que la SARL P. confère un caractère instantané à l'obligation qui lui incombe de remettre une liste ou un fichier. En effet, en contradiction totale avec les conditions générales, les autres documents contractuels produits au débat démontrent que le service rendu par O. s'inscrit dans la durée. Ainsi, il figure sur le document intitulé "contrat d'engagements réciproques" conclu le 14 octobre 2006 entre O. et Monsieur C. une date de début ( 14 octobre 2006 ) et une date d'expiration ( 13 avril 2007 ). Ces mêmes dates sont encore mentionnées sur la facture établie par O. le 14 octobre 2006 à l'attention du même acheteur sur laquelle la prestation du marchand de listes est d'ailleurs définie non comme la remise instantanée d'un fichier mais comme la souscription à un abonnement d'une durée de six mois à des journaux d'offres.

Force est dès lors de constater que la clause critiquée est illicite puisqu'elle contrevient aux dispositions de l'article 72-1 du décret du 20 juillet 1972 en ne mentionnant pas expressément la durée du contrat et en permettant au marchand de liste de recevoir une rémunération avant l'exécution complète de son obligation.

## 2. La clause relative à la fourniture gracieuse de listes postérieures:

L'article 9 des conditions générales du contrat litigieux - intitulé "SERVICE PLUS" - est ainsi rédigé: "À titre gracieux et sans qu'aucune obligation de remplacement de fichiers ne soit due, alors que la prestation rémunérée par "O." a été remplie sur simple présentation de la carte personnalisée remise lors de la signature, le client pourra à tous moments se présenter dans l'un des bureaux du groupe P. et pourra retirer toutes nouvelles offres de location conformes aux critères de sélection initialement prévus."

Comme le relève justement la D., cette clause laisse croire au consommateur qu'il bénéficie d'une libéralité de la part du vendeur. Elle est en outre de nature à détourner l'obligation légale de fixer une durée au contrat.

Elle emporte un déséquilibre significatif entre le professionnel et son cocontractant non-professionnel ou consommateur et doit donc être considérée comme abusive au sens de l'article L.132-1 du code de la consommation.

C'est au demeurant ce qu'a estimé la commission des clauses abusives dans sa recommandation publiée le 26 février 2002 ( point B 11 ).

## 3. La clause exonérant le marchand de listes en cas de fourniture de renseignements inexacts par le propriétaire sur le descriptif et la date de disponibilité du bien:

L'article 4 des conditions générales stipule que:  
"L'attention du client est attirée sur le fait que les biens sont proposés à la location pour le compte du propriétaire.

*L'exactitude des informations concernant les biens proposés à la location et concernant le descriptif et la date de disponibilité sont transmis au client sous la seule responsabilité des propriétaires qui en ont informé "O", ce que le client accepte."*

L'alinéa 2 de cette clause a pour effet d'exonérer le professionnel de toute responsabilité en cas de fournitures d'informations erronées alors même qu'il se trouve débiteur envers son client non-professionnel ou consommateur d'une obligation de renseignement fondée sur l'article 1147 du code civil qui est d'autant plus étendue qu'elle constitue l'essence du contrat de vente de listes en matière immobilière lequel a pour objet la fourniture d'informations permettant la recherche d'un bien immobilier disponible à la location.

Le client, pour sa part tenu d'exécuter immédiatement sa propre obligation de payer la rémunération convenue, se trouve ainsi privé de la possibilité de faire valoir son droit à l'encontre du marchand de listes en cas de non-exécution totale ou partielle ou d'exécution défectueuse de son engagement contractuel. La clause crée donc un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du non-professionnel ou consommateur. ( cf Cour de cassation, 1<sup>ère</sup> chambre civile, 30 octobre 2007, n°06-11.032 ).

Elle a par ailleurs pour objet ou pour effet de supprimer ou réduire le droit à réparation du non-professionnel ou consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations au sens de l'article R.132-1 du code de la consommation.

Elle doit donc être regardée comme abusive.

La commission des clauses abusives a au demeurant recommandé que soient éliminées des contrats de marchand de listes immobilières les clauses ayant pour objet ou pour effet de permettre au professionnel de s'exonérer de toute responsabilité lorsqu'il a fourni des renseignements erronés ou proposé des biens indisponibles ( point B 9 de la recommandation du 13 décembre 2001 publiée le 26 février 2002 ).

#### 4. La clause relative au récépissé de remise de fichier:

L'article 5 alinéa 1<sup>er</sup> des conditions générales indique que *"le récépissé de remise du fichier atteste de la fourniture immédiate de la seule prestation due par O et que "seul ce récépissé fait foi de ce que O a rempli sa mission".*

Les parties sont libres de s'accorder sur les moyens de preuve qu'elles entendent adopter. La délivrance d'un récépissé de remise de fichier peut parfaitement constituer une présomption de bonne exécution de son obligation par le vendeur de listes immobilières.

En revanche, la clause critiquée laisse clairement croire au client consommateur qu'il n'est admis à rapporter la preuve contraire par aucun autre moyen et se trouve privé de toute possibilité de rechercher la responsabilité contractuelle du professionnel après avoir le cas échéant vérifié les informations communiquées.

En cela, elle comporte un déséquilibre significatif entre les parties au contrat en la défaveur du non-professionnel ou consommateur et doit être considérée comme abusive en application de l'article L.132-1 du code de la consommation.

La commission des clauses abusives a au demeurant recommandé que soient éliminées des contrats de marchand de listes immobilières les clauses ayant pour objet ou pour



effet de laisser croire au consommateur que seuls les documents établis par le professionnel ont force probante ( point B 7 de la recommandation publiée le 26 février 2002 ).

#### 5. La clause relative au remboursement partiel:

L'article 6 alinéa 1<sup>er</sup> des conditions générales prescrit que *"seul le non respect des obligations de remise du fichier de "O" selon les critères définis par le client, peut donner droit au remboursement partiel de la somme versée lors de la signature de la convention."*

Cette clause ne prévoit qu'un remboursement partiel y compris en cas d'inexécution totale de la part du professionnel qui peut ainsi conserver une partie de la somme versée par le consommateur sans la moindre contrepartie pour ce dernier, étant observé que l'existence de frais fixes qui seraient engagés par le marchand de listes et pourraient le cas échéant justifier le caractère partiel du remboursement n'est pas démontrée ni même invoquée.

En outre, en apportant une telle limite aux possibilités de remboursement du consommateur, cette stipulation contractuelle le prive de la faculté de mettre fin au contrat même en cas de motif légitime lié notamment à sa situation personnelle.

Elle contribue ainsi à créer un déséquilibre en faveur du professionnel qui la rend abusive au regard des dispositions de l'article L.132-1 du code de la consommation en dépit de celles prévues à l'article 1134 du code civil.

Bien que son avis ne lie aucunement le tribunal, il importe de relever que la commission des clauses abusives a au demeurant recommandé que soient éliminées des contrats de marchand de listes immobilières les clauses ayant pour objet ou pour effet de refuser ou limiter excessivement la possibilité de remboursement, et notamment lorsque:

- a- l'adhérent rompt le contrat avant le terme, pour motif légitime;
- b- le consommateur trouve un logement par ses propres moyens;
- c- le remboursement peut avoir lieu seulement si le professionnel ne formule aucune proposition;
- d- le contrat a reçu un commencement d'exécution;
- e- le professionnel n'a proposé qu'un nombre très limité d'offres conformes;
- f- il est prévu la déduction de frais excessifs ( cf point B 5 de la recommandation du 13 décembre 2001 ).

#### 6. La clause relative à la vérification auprès du bailleur de son droit de louer:

Aux termes de l'article 6 alinéa 2 des conditions générales:

*"Le client seul est habilité à traiter ou à ne pas traiter avec les propriétaires, "O" ne peut être tenu pour responsable des suites éventuelles de transaction.*

*Il appartient au client et à lui seul de s'assurer que le bailleur bénéficie bien du droit de louer et doit réclamer un reçu en échange de tous fonds ou valeurs."*

Cette clause a finalement pour effet de dispenser le marchand de listes professionnel de toute vérification quant à la disponibilité du bien à la location et de l'exonérer de toute responsabilité dans l'hypothèse où le bien figurant sur la liste cédée à titre onéreux, censé répondre aux souhaits exprimés par le client à la recherche d'un bien à louer, ne peut finalement être donné à bail.



Si le marchand de listes ne dispose pas des mêmes moyens d'information que l'agent immobilier et n'a pas les mêmes obligations que celui-ci, il lui revient néanmoins de vérifier régulièrement l'exactitude des données qui lui sont fournies par les propriétaires, en particulier sur la disponibilité du bien à la location, avant de les vendre à ses clients.

La clause litigieuse, en ce qu'elle a pour effet de permettre la vente de données sans la moindre garantie quant à leur fiabilité, est génératrice d'un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ou non-professionnel et doit donc être déclarée abusive conformément à l'article L.132-1 du code de la consommation.

C'est au demeurant dans ce sens que la commissions des clauses abusives s'est prononcée dans sa recommandation publiée le 26 février 2002 en suggérant l'élimination des clauses des contrats de marchand de listes immobilières ayant pour objet ou pour effet de laisser croire au consommateur qu'il doit vérifier lui-même si le bailleur présenté dispose du droit de louer ( cf point B 10 ).

#### **B. LE SORT DES CLAUSES DÉCLARÉES ABUSIVES:**

Les clauses abusives sont réputées non écrites et doivent être éliminées des contrats proposés par la société défenderesse dans un délai qu'il convient de fixer à trois mois à compter de la signification du présent jugement.

À défaut de s'être exécuté à l'expiration de ce délai, la SARL P sera redevable d'une astreinte provisoire de 500 € par jour de retard pendant deux mois.

#### **C. LES FRAIS IRREPETIBLES ET LES DÉPENS:**

La SARL P succombe en tous points. Il convient par conséquent de la condamner à payer à la D. une somme qu'il apparaît équitable de limiter à 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

De même, elle sera tenue aux entiers dépens conformément à l'article 696 du même code.

#### **D. L'EXÉCUTION PROVISOIRE:**

Au regard de la nature de l'affaire, il n'est pas justifié d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

#### **PAR CES MOTIFS:**

Le tribunal, statuant publiquement et contradictoirement, en premier ressort:

Reçoit l'action de la D à l'encontre de la SARL P en application de l'article L 141-1 du code de la consommation;

Déclare contraire aux dispositions de l'article 79-2 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 la clause figurant à l'article 2 alinéa 1<sup>er</sup> des conditions générales du contrat proposé par la SARL P sous la dénomination O ( O ) à ses clients;

Déclare abusives sur le fondement des dispositions des articles L.132-1 et L.132-2 du code de la consommation les clauses figurant aux articles 9, 4 alinéa 2, 5 alinéa 1<sup>er</sup>, 6 alinéa 1<sup>er</sup> et 6 alinéa 2 des conditions générales du contrat proposé par la SARL P sous la dénomination O ( O ) à ses clients;

Dit que ces clauses sont réputées non écrites et ordonne leur suppression par la SARL P dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, sous peine, passé ce délai, d'une astreinte provisoire de 500 € par jour de retard pendant deux mois;

Condamne la SARL P à payer à la D ( D ) la somme de mille euros ( 1.000 € ) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne la même aux entiers dépens;

Dit n'y avoir lieu à l'exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait et mis à la disposition des parties au greffe du Tribunal de Grande Instance, les jour, mois et an susdits. Et nous avons signé avec le Greffier.

Le greffier,

M.-A. VITOT

Le Président,

P. VENNEGUES

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution. Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la force publique, de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.

