

R.G. N° 03/00333

TC/F

N° Minute : 844

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE GRENOBLE**

**2EME CHAMBRE CIVILE**

**ARRET DU MARDI 19 OCTOBRE 2004**



Appel d'une décision (N° R.G. 200103310)  
rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE  
en date du 02 décembre 2002  
suivant déclaration d'appel du 30 Décembre 2002

PIECE

**APPELANTE :**

S.A.R.L. SAS I ..... poursuites et diligences de son  
représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

représentée par la SCP GRIMAUD, avoués à la Cour  
assistée de Me Jean EISLER, avocat au barreau de GRENOBLE

**INTIMEES :**

1. Association U. .... poursuites et diligences de son représentant légal  
en exercice. domicilié en cette qualité audit siège
2. Association C ..... poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en  
cette qualité audit siège  
: 38000 GRENOBLE

représentées par la SELARL DAUPHIN & MIHAJLOVIC, avoués à la Cour  
assistées de Me Christian BRASSEUR, avocat au barreau de GRENOBLE

**COMPOSITION DE LA COUR**

LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE

Madame B. BRENNEUR, Président,  
Monsieur G. DUBOIS, Conseiller,  
Monsieur O. FROMENT, Conseiller,

Assistés lors des débats de Madame M.C. OLLIEROU, Greffier.

**DEBATS :**

Grosse délivrée  
le :

S.C.P. GRIMAUD

S.E.L.A.R.L. DAUPHIN & MIHAJLOVIC

A l'audience publique du 04 Octobre 2004,

Les avoués et les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries.

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour, après  
prorogation du délibéré.

Par jugement du 2 décembre 2002, le tribunal de grande instance de Grenoble statuant sur une action en suppression de clauses abusives au regard des articles L 421-1 et suivants du Code de la Consommation formée par les associations U. -

, susceptibles d'être contenues dans les contrats de location conclus par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée SAS I

, a :

-déclaré recevable les demandes formées par les associations U. et C. et dirigées contre la SARL SAS I

-ordonné à la SARL SAS I de supprimer, sous peine d'une astreinte de 800 € par jour de retard passé un délai de trois mois à compter de la signification du jugement les clauses et mentions déclarées illicites et/ou abusives suivantes:

\*la clause insérée à l'acte intitulé engagement de location et proposée à tout candidat locataire qui autorise la SARL SAS I

mandataire chargé de la gestion des locaux à usage d'habitation offerts à la location à conserver à titre de dédommagement à son profit le chèque de réservation déposé entre ses mains par un candidat locataire oublieux de son engagement de régularisation un contrat de location dans le délai convenu,

\*la mention insérée à l'article XII des conditions du contrat de location proposé par la SARL SAS I à tout locataire qui prévoit le

partage par moitié des honoraires de négociation entre le bailleur et le preneur ,

\* la clause insérée dans l'acte intitulé « Fiche annexe à la location » qui organise le partage par moitié entre les propriétaires et le locataire des frais afférents aux états des lieux effectués par le régisseur ou par toute personne physique ou morale qu'il aura mandatée,

\* la clause annexe au bail relative au recouvrement de frais de procédure au préjudice du locataire défaillant,

\* la clause relative au remboursement systématique par le locataire défaillant du coût d'installation des plaques nominatives sur la boîte aux lettres et la porte / palière à l'initiative du Régisseur à l'expiration du délai de un mois à compter de son entrée dans les lieux,

\* la mention relative à la sanction du défaut de production d'une attestation annuelle d'assurance des risques locatifs,

s'est réservé le pouvoir de liquider l'astreinte.

- dit que la SARL SAS I devait verser à l'association U.

et à l'association C

, une indemnité de 6.000 Euros en dédommagement du préjudice collectivement occasionné aux consommateurs locataires représentés par chacune de ces associations et une indemnité supplémentaire de 1.000 euros, compensatrice des pertes occasionnées à chacune de ces associations par la légèreté blâmable de la défenderesse,

- ordonné la publication du jugement dans les journaux LE DAUPHINE LIBERE, LES AFFICHES DE GRENOBLE et l' ESSENTIEL , à la charge de la SARL SAS IMMOBILIER DIFFUSION à concurrence de 1.500 € par insertion

- dit que la SARL SAS L  
et les frais de représentation de l'association U.  
fixés à la somme de 900 Euros pour chacune d'elles.

RG N°03/00333  
devait supporter les dépens  
et de l'association C.

**La société à responsabilité limitée SAS L** a  
interjeté appel de ce jugement dont elle sollicite l'infirmité.

Elle demande que les associations U. et C. soient déboutées de leurs prétentions et condamnées à lui payer la somme de 5000€ de dommages et intérêts et 2000€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la SCP Grimaud.

Principalement, elle reproche à U. et à la C. de ne pas justifier d'un intérêt propre et autonome à agir en justice. Leurs préjudices ne sont pas distincts. La C. ne prouve que son action entre dans son objet social. U. ne produit qu'un extrait des statuts

Les associations ne peuvent agir que contre les professionnels qui proposent un modèle, la Sarl SAS L n'a fait qu'utiliser un modèle conçu par la Société T. et dont elle n'est donc pas le concepteur. Ce modèle a du reste été soumis à l'approbation de U.

Elle soutient qu'il n'est pas contraire à l'art 5 de la L 89 qui prévoit une rémunération par moitié entre les parties en cas d'établissement d'un acte de location, de facturer les frais de négociation. Il s'agit de rémunérer les visites ; le temps passé à l'étude, les photocopies ; ceci est conforme à l'art 6 de la L 2/01/70.

L'état des lieux établi par un régisseur est une prestation qui justifie une rémunération, c'est une protection pour le locataire qui encourt l'application des dispositions de l'art 1731 du code civil  
L'art 5 de la loi de 89 ne limite pas la rémunération à l'établissement de l'acte de location, il prévoit le partage pas moitié entre le bailleur et le locataire.

Sur les frais de procédure, elle rappelle que la mise en demeure est exigée par l'art 1153 code civil pour faire courir les intérêts, la saisine d'un huissier est prévue pour la délivrance d'un congé, (art 15 L89). Il est donc licite de facturer comme le fait SAS les frais afférents à ces actes

Il est aussi licite et exacte de dire que le bail est résiliable en cas de non production de la quittance d'assurance multirisque.

Il n'y a pas de préjudices pour les deux associations du fait de l'existence des clauses abusives ou illicites.

A tout le moins pas de préjudice propre et autonome. Elle souligne que SAS est une petite agence.

**L'U** et **la C.** demandent que leurs prétentions soient déclarées recevables au regard des art L 421-1 et suivants et L 132-1 du code de la consommation, de débouter la Société SAS de son recours, de confirmer le jugement déféré, sauf à dire que les dommages et intérêts alloués seront capitalisés en application de l'art 1154 du code civil, de faire droit à l'appel incident et de dire parfaitement illicite et subsidiairement abusive la clause qui permet à l'agence de refuser un bail sans motif ni notification à un candidat locataire, de condamner l'appelante à lui payer la somme de 1100€ chacune sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, de la condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Selarl DAUPHIN MIHAJLOVIC .

U. et la Confédération Nationale du Logement concluent notamment que seul le contrat de location utilisé par la Sarl SAS I a été conçu par la Société T. et non l'engagement de location et la fiche annexée au bail . En tout état de cause elles dénoncent l'usage par SAS du document rédigé par la Société T . Peu importe le rédacteur.

Elle forme une appel incident de U et la C

Le refus de louer , sans motivation , s'analyse en un refus de vente ou de prestation de service, sauf motif légitime L 122-1 code de la consommation. Les frais de négociation ne sont pas prévus par L 89. On ne doit pas payé pour être recherché.

Sur la charge des frais d'état des lieux établis par un régisseur, il s'agit de faire payer un état des lieux à l'amiable alors que cette prestation n'est pas prévue. A l'agence d'assurer la rémunération de son mandataire.

Sur les plaques nominatives, elles font notamment valoir que la somme réclamée est sans relation avec l'intervention du professionnel et sans contrepartie.

Les termes « résiliable de plein droit», ne rendent pas compte des dispositions de la loi de 89.

La Sarl SAS I a refusé de modifier ces contrats avant l'action judiciaire. Il y a une atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs.

### **SUR CE LA COUR,**

L'art L 421-6 du code de la consommation donne le pouvoir aux associations mentionnées à l'art L 421-1 dudit code pour faire cesser ou interdire tout agissement illicite. Le juge peut ordonner le cas échéant la suppression de clause illicite ou abusive.

Cette action est recevable indépendamment de toute action individuelle d'un consommateur.

Les statuts de l'association U , qui a vu son agrément renouvelé pour une durée de 5 ans suivant arrêté préfectoral du 06/12/01 prévoient en leur article 10 que le président décide des actions en justice, soit à son initiative soit sur

propositions des unions locales et qu' il peut déléguer le pouvoir de représentation en justice au vice président .

Les statuts de la C. . , (art 33) dont l'agrément pour exercer sur le plan national les droits reconnus aux associations agréées de consommateur a été renouvelé pour une durée de 5 ans à compter du 15/05/00 suivant arrêté du 27/06/00 stipulent que le président de l'association a tout pouvoir .

Ces deux associations sont recevables à agir pour voir juger que sont illicites et abusives des clauses insérées dans un contrat de bail et ses annexes proposés aux consommateurs par la Sarl SAS I .

Trois documents ont été soumis à l'appréciation du tribunal de grande instance

- 1) L'engagement de location,
- 2) Le contrat de location
- 3) La fiche annexe à un bail

Il importe d'observer que seul le contrat de location a été réalisé par la Société T. . , les deux autres documents, qui émanent de SAS I

Diffusion, contiennent aussi des clauses arguées d'irrégularités.

Mais en tout état de cause, la Sarl SAS I est personnellement obligée au respect des prescriptions d'ordre public de la loi de 89 et ne peut s'abriter derrière le rédacteur T. . , s'agissant des clauses litigieuses contenues dans le contrat de location.

1) L'engagement de location.

**\*La rémunération de l'agence dans le cas où le bail n'est pas conclu.**

*« l'abandon (par le candidat locataire) à titre de dédommagement au profit du mandataire de toutes sommes versées si, 15 jours après la signature d'un engagement à signer le bail »*

La SAS I expose qu'il s'agit de rémunérer les visites; le temps passé à l'étude , les photocopies, lorsque dans le délai de 15 jours, le candidat à la location ne donne pas suite à son engagement de louer.

A bon droit, les premiers juges ont décidé que cette obligation mise par le mandataire la Sarl SAS I à la charge du locataire est illicite comme contraire aux articles 6 et 18 de la loi 70-9 du 2/01/1970.

Préalablement à la conclusion de la convention , en l'occurrence la signature du contrat de bail, aucune somme d'argent n'est due à l'agence immobilière.

Aucune rétribution de l'agence ne peut être réclamée par elle aux locataire tant que le contrat n'est pas conclu et constaté dans un écrit.

Le jugement qui a retenu l'illicéité de cette clause doit être confirmé .

**\*Rejet de la candidature après étude de La Sarl SAS I**

*« le mandataire accepte cette réservation mais dispose d'une délai de huit jours francs à compter de ce jour pour signifier au Candidat locataire , après étude de son dossier, le rejet de son dossier , sans qu'il lui soit besoin de justifier sa décision ».*

RG N°03/00333

S'il entre sans aucun doute dans la mission du mandataire du bailleur de procéder à des vérifications, en particulier sur la capacité financière du candidat à exécuter les obligations résultant pour lui du contrat de bail, la clause ici a un caractère abusif en ce qu'elle sanctionne, par l'abandon au profit de l'agence des sommes versées par le candidat le fait pour lui de ne pas donner suite à son engagement de louer, limitant ainsi sa liberté, alors que la décision pour la Sarl SAS I de donner suite à la candidature est soumise à son bon vouloir, sans aucune sanction pécuniaire et sans obligation d'avoir à la motiver.

Il existe ainsi un déséquilibre manifeste entre les obligations réciproques de l'engagement de location.

Sur ce point, la décision déferée sera infirmée et il sera fait droit à l'appel incident, la clause sera jugée abusive.

## 2) les conditions générales de la location

### **chap Art XII des conditions générale du contrat**

*« Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elle au mandataire. Il en sera de même des frais d'huissier éventuellement appelé pour établir l'état des lieux »*

La dernière page du contrat de location comprend trois cases relatives aux honoraires à partager par moitié ; les honoraires de négociation, les honoraires de rédaction, les frais d'état des lieux.

La Sarl SAS I précise qu'il s'agit de rémunérer au titre des honoraires de négociation les prestations suivantes ;

- Actes préparatoires au bail
- Changement de titulaire EDF/GDF
- Accompagnement lors de la visite des lieux
- Information Loca Pass.

A bon droit, les premiers juges ont dit que l'article 5 de la loi du 6/07/89 limite la possibilité de partager la rémunération de l'intermédiaire par moitié entre le bailleur mandant et le locataire aux seuls honoraires afférents à l'établissement d'un acte de location conforme aux exigences de l'article 3 de ladite loi. Les frais de négociation ne sont pas prévus par l'article 5.

Est ainsi illicite la clause prévoyant l'adjonction d'honoraires de négociation du mandataire partiellement répétibles sur le locataire. Rien ne justifie que le locataire doive payer pour être recherché. Surabondamment, il sera rappelé qu'il s'agit d'une clause **illicite** inventoriée dans l'annexe à la recommandation N°2000-01.

## 3) Les clauses contenues dans la fiche annexe au bail ,

### **L'état des lieux par le régisseur facturé par moitié par les parties**

Il est prévu que les états des lieux d'entrée et de sortie seront effectués par le Régisseur ou une personne mandatée par lui aux frais partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire .

RG N°03/00333

Sur ce point encore, il a été exactement retenu par les premiers juges que cette clause est illicite en ce qu'elle ajoute à l'art 3 de la L de 89 qui prévoit l'intervention d'un huissier- et non d'un régisseur pour dresser un état des lieux, selon des émoluments tarifés aux frais partagés, exclusivement en cas de carence des parties.

Les frais d'état des lieux n'ont pas à être supportés, ne fusse que pour partie, par le locataire si le recours à un huissier n'est pas indispensable.

Cette clause est illicite et le jugement en voie de confirmation.

### **Les frais de procédure**

Au titre des appels des loyers, quittances et règlements, il est prévu ; «  *tout loyer non réglé 10 jours après l'échéance donnera lieu à une procédure dont le coût sera à la charge du locataire ;*

*-200 F FHT mise en demeure*

*-500 F FHT remise du dossier à l'huissier*

*-900 F FHT remise du dossier à l'avocat. »*

Il ne s'agit pas là d'actes dont l'accomplissement est prescrit par la loi pour obtenir un titre exécutoire, qui sont à la charge de débiteur, mais de frais d'ouverture de dossier par l'agence. A bon droit, le tribunal a déclaré illicite cette clause qui contrevient à l'art 32 de la loi du 9/07/91 qui dit que les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier.

Elle est aussi abusive puisqu'elle a pour effet d'obliger le locataire à rembourser des frais exposés pour le recouvrement judiciaire et de prévoir un remboursement forfaitaire des frais exposés en cas de recouvrement non judiciaire.

Le locataire étant sans rapport de droit avec l'agence immobilière, il ne peut lui être redevable de sommes en contrepartie des prestations de celle-ci.

### **La facturation des plaques nominatives de boîtes aux lettres et porte palière**

Faute pour le locataire d'avoir dans le délai de un mois apposé les plaques en conformité avec celles de la copropriété, il est prévu leur mise en place par le régisseur, sans préavis, et facturée au locataire 500 F HT.

Une fois encore, pertinemment, le tribunal au visa des art 1142 et 1144 du code civil, a jugé que cette clause est abusive dès lors qu'elle permet à l'agence de se substituer au locataire sans mise en demeure de mettre à sa charge une facturation forfaitaire, au demeurant sans proportion avec la prestation.

### **Le bail résiliable de plein droit en cas de non souscription d'un contrat d'assurance**

La formule «  *l'absence (de quittance d'assurance) rend le bail résiliable de plein droit »*

Cette clause ne fait que rappeler les dispositions des art 4g ( a contrario)et 7g de la loi de 89.

Il est exact d'indiquer que le bail est résiliable, autrement dit qu'il pourra être résilié de plein droit, c'est-à-dire que le tribunal n'aura qu'à constater le manquement, faute par le locataire de justifier chaque année de ce qu'il a souscrit une assurance risques locatifs et cette mention reste pertinente.

Sur ce point la décision entreprise sera émendée.

Le jugement a été exécuté en cours de procédure d'appel ainsi que cela ressort de l'ordonnance juridictionnelle du 27/01/04.

La présence de clauses illicites ou abusives dans les contrats proposés porte atteinte à l'intérêt collectif des consommateurs et a généré pour SAS des gains indus.

Les deux associations C. et U sont investies par la loi de la mission d'assurer la défense des intérêts collectifs des consommateurs .

Le préjudice collectif au vu des éléments de la cause sera apprécié à 5000 € par association et le jugement sera émendé sur ce point.

Il sera alloué 1000€ comme l'a décidé le tribunal, pour chaque association, en dédommagement supplémentaire des frais de préparation de dossier.

Il est équitable de mettre à la charge de SAS les frais irrépétibles engagés par les deux associations en cause d'appel dans la limite de 1000 € chacune.

Il convient de condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Selarl DAUPHIN MIHAJLOVIC .

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, après en avoir délibéré, conformément à la loi

Reçoit les appels principal et incident,

Confirme le jugement du tribunal de grande instance de Grenoble du 2/12/2002, sous les réserves suivantes ;

dit que la clause prévoyant que le bail est « résiliable de plein droit » faite pour le preneur de justifier chaque année de ce qu'il s'est assuré pour les risques locatif est licite,

dit que la clause prévoyant la faculté pour la Sarl SAS I

de rejeter une candidature sans qu'il soit besoin pour elle de justifier sa décision est abusive compte tenu des obligations mises à la charge du candidat à la location,

Ramène les dommages et intérêts en réparation du préjudice collectif respectif de U. et de la C à 5000 € ( 10 000€ ) , sans qu'il y ait lieu à capitalisation des intérêts.

Aioutant,

RG N°03/00333  
Condamne la Sarl SAS I [redacted] à payer à U. [redacted] et de la  
C. [redacted] la somme de 1000€ chacune sur le  
fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile  
condamne la Sarl SAS I [redacted] aux entiers dépens de  
première instance et d'appel, dont distraction au profit de la Selarl DAUPHIN  
MIHAJLOVIC

Prononcé par Monsieur DUBOIS, Conseiller faisant fonction de président, qui a  
signé avec Mme OLLIEROU, Greffier, présente lors du prononcé de l'arrêt.

