

TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
DE GRENOBLE

4ème chambre civile

N° R.G. : 11/02833

N° JUGEMENT :

FB/BM

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

Jugement du 04 Novembre 2013

ENTRE :

DEMANDERESSE

C
siège social est sis
GRENOBLE, dont le

représentée par Maître Christian BRASSEUR de la SCP BRASSEUR
M'BAREK PAYET, avocats au barreau de GRENOBLE

D'UNE PART

Copie exécutoire
et copie

E T :

délivrées le : 4.11.2013

DÉFENDERESSE

à :
Maître Michel BENICHOU Société S. venant aux droits de la Société A
de la SCP BENICHOU dont le siège social est sis
PARA TRIQUET- TOULOUSE
DUMOULIN

Maître Christian BRASSEUR représentée par Maître Michel BENICHOU de la SCP BENICHOU PARA
de la SCP BRASSEUR TRIQUET- DUMOULIN, avocats au barreau de GRENOBLE, plaidant par
M'BAREK PAYET ME Nicolas COHEN STEINER, Avocat au barreau de PARIS

D'AUTRE PART

COMPOSITION DU TRIBUNAL : lors des débats et du délibéré

Président : Brigitte PELTIER-DAGAND, Vice-Présidente

Assesseurs : Marie-Pascale BLANCHARD, Vice-Présidente
Frédéric BLANC, Juge

Assistés lors des débats par Béatrice MATYSIAK, Greffier

LE TRIBUNAL :

A l'audience publique du 02 Septembre 2013, après avoir entendu Frédéric BLANC, Juge, en son rapport et les avocats en leur plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 04 Novembre 2013, date à laquelle il a été statué en ces termes :

FAITS, PRÉTENTIONS ET PROCÉDURE :

Par exploit d'huissier en date du 14 juin 2011, la Confédération Nationale du Logement de l'Isère a fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE la société A

Dans ses dernières conclusions transmises au greffe le 14 novembre 2012, la requérante entend voir :

-dire recevables et bien fondées ses demandes au regard des articles L 421-1 et suivants, R 411-2 et L 132-1 du code de la consommation et en conséquence,

-dire illicites ou abusives et d'interdire l'usage des clauses du contrat qui :

- 1) interdit toute activité professionnelle même sans nuisance, dans les lieux (article V)
- 7) interdit au locataire de procéder à des ventes publiques (article V-1-4)
- 10) impose au locataire de supporter et payer les frais d'une entreprise choisie par le bailleur pour l'entretien du jardin (article V-2-1)
- 12) impute au locataire les dégradations faites dans les parties communes par des tiers (article V-3-2)
- 16) prévoit une clause pénale « en cas d'irrespect de la date d'état des lieux de sortie » (article XII-1 §2)
- 17) prévoit une clause pénale en cas de non restitution des clés à la date d'expiration du contrat (article XII-1 § 3)
- 18) prévoit le paiement par le locataire, à défaut de libération des lieux, « des frais réels en cas de dépenses rendues nécessaires pour permettre la libération du bien loué, ou reloger le locataire suivant » (article XII-1 § 4)
- 19) impose des pénalités forfaitaires ou en pourcentage en cas de retard de paiement (article XII-2)
- 21) interdit à un colocataire de donner individuellement congé (article XVII § 2)

- 22) impose au colocataire, même après restitution des clés, de rester tenu des loyers et charges postérieurs (article XVII § 2)
- 23) impose au colocataire, même après restitution des clés, de rester tenu de toutes les obligations du bail (même article)
- 24) impose au colocataire, même après restitution des clés, de rester tenu pour les renouvellements successifs (article XVII idem)
- 25) interdit au colocataire qui a restitué les clés de recouvrer sa part dans le dépôt de garantie (article XVII in fine)
- 26) prévoit que toute caution sera solidaire et indivise, sans respect des conditions légales (article XVIII)
- 27) laisse à la charge des locataires des « honoraires d'intervention » (article XI)
- 29) laisse un délai de 6 mois au bailleur pour régulariser les charges après réception de celles-ci

d'interdire à l'avenir l'usage des clauses suivantes :

- 2) pose une condition à la date de prise d'effet prévue au bail (article VIII)
- 3) interdit toute réparation de son préjudice au locataire qui ne peut prendre possession des lieux à la date de prise d'effet du bail (article VII § 3)
- 4) impose en cas de décès du locataire que sont solidairement tenus « les héritiers et représentants » sans distinction (article III in fine)
- 5) interdit au locataire d'héberger un tiers « même à titre gratuit » (article V-1-2)
- 6) impose au locataire des obligations découlant d'usages ou règlement dont il n'a pas eu préalablement connaissance, et qui ne figurent pas en annexe au contrat (article V-1-4)
- 8) prévoit à la charge du locataire « les opérations de désinsectisation ou désinfection » (article V-1-4)
- 9) impose des visites des lieux (en cas de mise en vente ou en location des lieux) de 17 h à 19 h (article V-1-5)
- 11) limite le droit d'installer une antenne réceptrice de radio ou tv (article V-2-4)
- 13) rend le locataire responsable du « sinistre » qu'il n'aurait pas signalé « en temps utile » (article V-3-4)
- 14) interdit le paiement des loyers en numéraires (article VI § 2)
- 15) empêche le locataire de bénéficier d'une révision du loyer à la baisse (article VII)
- 20) simule que l'état des lieux d'entrée est présumé en bon état, si le locataire a refusé un constat amiable, et sans qu'il ait été mandaté un huissier (article XVI)
- 28) simule que les informations visées à l'article 3.2 de la loi de 1989 (réception TV) ont été fournies (article XIII de la page 4)

- condamner la défenderesse à verser à la C à titre de dommages et intérêts
- 70 000 euros pour le préjudice collectif
- 5 000 euros pour le préjudice associatif
- autoriser la C à publier le jugement par extrait - mentionnant la liste des clauses écartées - au regard de l'article L 421-9 du code de la

consommation dans les journaux : LE DAUPHINE LIBERE, LES AFFICHES DE GRENOBLE et aux frais de la défenderesse à concurrence de 3000 euros par insertion

- ordonner la publication en tête de page d'accueil du site internet (...) de la défenderesse, à sa charge et à ses frais, pendant 3 mois de l'extrait sus-visé
- condamner encore la défenderesse à lui verser une indemnité de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir
- condamner la même aux entiers dépens de l'instance avec distraction au profit de son Avocat

En réponse, dans ses dernières écritures déposées au greffe le 7 février 2013, la société S..., venant aux droits de la société A..., entend (se) voir :

- donner acte de son engagement de supprimer ou d'amender diverses clauses du contrat litigieux telles qu'énoncées dans le dispositif de ses dernières conclusions
- constater que la demande de suppression formulée par la C... est dépourvue d'objet s'agissant des clauses susvisées
- débouter la C... de sa demande de suppression des autres clauses querellées
- débouter la même de sa demande indemnitaire
- débouter la C... de ses demandes de publication
- débouter la même de sa demande d'indemnité de procédure

Pour un exposé complet des moyens et prétentions des parties, il convient en vertu de l'article 455 du code de procédure civile de se référer à leurs dernières écritures.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 13 février 2013.

EXPOSE DES MOTIFS :

A titre liminaire, il convient de relever qu'aucune des parties n'a soulevé devant le Juge de la mise en état en vertu de l'article 771 du code de procédure civile l'éventuelle incompétence matérielle du Tribunal de Grande Instance pour connaître du litige en vertu de l'article R 221-38 du code de l'organisation judiciaire au profit du Tribunal d'instance, étant noté que le Tribunal a la faculté mais non l'obligation de relever son éventuelle incompétence en application de l'article 92 du code de procédure civile, qui aurait dû être soumise à la discussion des parties.

Sur la recevabilité de l'action de la C... :

Premièrement, si l'édition d'un nouveau contrat par la défenderesse en cours de procédure rend sans objet toute demande d'interdiction d'utilisation à l'avenir, totalement hypothétique ou toute demande de

suppression des clauses qui ne figurent plus dans la nouvelle version, il n'en demeure pas moins que la C est recevable en ses prétentions tendant à voir déclarer illicites ou abusives les clauses du contrat en vigueur au jour de l'assignation, celles du nouveau contrat, ainsi qu'en ses prétentions indemnitaires.

La suppression, par le professionnel qui plus est sans acquiescement dans les conditions des articles 408 et suivants du code de procédure civile, de certaines clauses critiquées par l'association de consommateurs ne saurait lui faire perdre son intérêt à agir en déclaration du caractère illicite ou abusif de ces stipulations – le cas échéant pour éviter une éventuelle réutilisation à l'avenir – et en fixation de ses préjudices associatif et collectif nécessairement fonction de la déclaration du caractère ou non abusif ou illicite de ces clauses, dont l'analyse se révèle dès lors indispensable par le Tribunal.

Enfin, contrairement à ce que soutient la défenderesse, il n'y a pas lieu de distinguer selon que son modèle type de contrat est fourni à des bailleurs professionnels ou à des bailleurs personnes physiques en ce que l'action préventive en suppression des clauses abusives ou illicites ouverte aux associations des consommateurs a vocation à s'appliquer aux modèles types de contrats destinés aux consommateurs et rédigés par des professionnels en vue d'une utilisation généralisée, (cass. 1Ere, 3 février 2011, pourvoi n°08-14402) ; ce qui est bien le cas en l'espèce puisque la société B indique elle-même exercer une activité d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic.

Sur le caractère abusif ou illicite des clauses critiquées :

1) « *Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle, sauf application de l'article L. 123-10 du code de commerce* » (version initiale)

« *Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle, sous réserve de l'application de l'article L 123-10 et suivants du code de commerce* » (version 2012)

La clause litigieuse contenue dans un contrat de location à usage d'habitation à titre principal n'est pas abusive en ce qu'elle n'interdit pas l'exercice de toute activité professionnelle – par exemple, l'exercice d'une profession libérale sous réserve du respect du règlement de copropriété ou le télétravail dans le cadre d'un contrat de travail – mais uniquement l'exercice d'activité artisanale, commerciale ou industrielle dont le régime est susceptible de relever s'agissant de la location des articles L 145-1 et suivants du code de commerce.

S'agissant du cas particulier des villes de plus de 200000 habitants, l'article L 631-7-2 du code de commerce évoque certes l'hypothèse d'une autorisation par le maire dans le local d'habitation principale du preneur de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale.

Toutefois, ces dispositions réservent la possibilité d'une disposition contraire du bail comme en l'espèce, ou du règlement de copropriété.

La clause n'est donc pas abusive.

2) « VII. Condition suspensive. L'effet du présent bail est subordonné : à la libération des lieux par l'occupant à ce jour (...) ou à l'achèvement des travaux (voir stipulations particulières en page 4) » (version initiale)

3) « Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés et les honoraires, seraient remboursés au locataire après application des intérêts au taux légal (à l'expiration du délai de 3 mois à compter de de leur versement jusqu'à la leur restitution) » (version initiale)

La clause litigieuse est contraire aux articles 3 et 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui imposent que le bail précise une date de prise d'effets ainsi qu'à l'article 1719 du code civil relatif à l'obligation de délivrance du bailleur.

Elle est d'autant plus déséquilibrée qu'elle conditionne au surplus le remboursement des sommes versées par le bailleur à un délai de 3 mois.

La clause doit être déclarée illicite.

4) « III S'il reste des sommes dues après le décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail (notamment établissement d'un état des lieux de sortie en bonne et due forme) » (version initiale)

Outre que la notion de représentant est pour le moins difficile à appréhender en ce qu'un mandataire n'est a priori pas tenu des engagements contractés par son mandant, la stipulation litigieuse instituant une solidarité entre héritiers est contraire à l'article 1220 du code civil et doit être déclarée illicite.

5) « V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 1-2 de ne pas céder le contrat de location ou de sous-louer le logement, même à titre gratuit » (version initiale)

Compte tenu de sa maladresse de rédaction en ce qu'une sous-location ne peut être à titre gratuit alors que le bailleur peut effectivement s'opposer à un cession ou une sous-location du bail à laquelle il n'a pas consentie, la clause litigieuse a pour effet de limiter de manière disproportionnée le droit de jouissance du locataire du bien loué, le locataire pouvant héberger un tiers à titre gratuit, et de porter ainsi atteinte à sa vie privée et familiale de sorte qu'elle doit être déclarée abusive.

6) « V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 1-4 de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété ainsi qu'à tout règlement intérieur communiqués en annexe au présent contrat. » (version initiale)

La clause litigieuse est ambiguë en ce qu'elle évoque certains documents réputés annexés alors que certains ne figurent pas dans les listes des annexes en fin de contrat, comme le règlement intérieur, ou la totalité du règlement de copropriété dont seules des annexes sont évoquées.

La clause impliquant l'adhésion du consommateur à des obligations dont il n'est pas avéré qu'elles ont été portées effectivement à sa connaissance est dès lors abusive en vertu de l'article R 132-1 1°) du code de la consommation.

7) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) à ne procéder à aucune vente publique dans les locaux loués* ». (version initiale)

« *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé (...) à ne procéder à aucune vente aux enchères publiques dans les locaux loués* ». (version 2012)

Au vu de la motivation développée au 1), la clause litigieuse n'apparaît pas abusive en ce que l'objet du contrat est la location d'un local à usage d'habitation principale, pouvant exclure l'exercice de toute activité commerciale à laquelle se rattachent les ventes publiques; ce qui est à distinguer de l'exercice d'une activité professionnelle, de type libéral par exemple, non exclue par le contrat, sous réserve néanmoins du règlement de copropriété.

8) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) à informer le bailleur de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués, les dépenses des opérations de désinsectisation étant à sa charge dans le respect de la réglementation sur les charges récupérables* » (version initiale)

La clause litigieuse est ambiguë au regard du décret n°87-713 du 26 août 1987 en ce que celui-ci prévoit au titre des charges récupérables par le bailleur sur le locataire uniquement « les produits relatifs à la désinsectisation ou à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures » alors qu'elle laisse penser que la réglementation prévoit que le locataire prend en charge le coût de la totalité des opérations de désinsectisation.

La clause doit être déclarée abusive.

9) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 1-5 en cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, notamment à la suite d'un congé, de laisser visiter les lieux loués dans la limite de deux heures par jour ouvrable. A défaut d'accord particulier, les visites auront lieu chaque jour ouvrable de 17h à 19h* » (version initiale)

La clause litigieuse respecte certes l'article 4 a) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en ce qu'elle limite le droit du propriétaire à faire des visites en vue de la vente ou de la location du bien donné à bail à deux heures par jour, les jours ouvrables.

Toutefois, elle apparaît déséquilibrée car elle permet de facto au bailleur d'imposer ces visites dans le créneau de 17h à 19h en se prévalant systématiquement d'un désaccord de sa part pour une plage horaire différente.

La clause, qui a d'ailleurs été amendée dans la version 2012, est donc abusive.

10) « V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : 2-1 concernant l'entretien, les travaux et réparations 2-1 d'entretenir le jardin et espaces verts dont il a la jouissance le cas échéant. A défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de 15 jours, faire procéder à cet entretien par une entreprise aux frais exclusifs du locataire ; ce que ce dernier accepte en parfaite connaissance sur la base du devis joint à la mise en demeure » (version initiale)

« V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : 2-1 concernant l'entretien, les travaux et réparations 2-1 d'entretenir le jardin et espaces verts dont il a la jouissance le cas échéant. A défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de 15 jours, faire procéder à cet entretien par une entreprise aux frais exclusifs du locataire en ce qui concerne les dépenses qui lui sont imputables en vertu du décret n°87-712 du 26 août 1987, sur la base du devis joint à la mise en demeure » (version 2012)

La clause litigieuse est contraire à l'article 1144 du code civil en ce qu'elle permet au bailleur, créancier à l'égard du preneur d'une obligation d'entretien courant du bien qu'il donne à bail, de faire exécuter, sans autorisation en justice, et unilatéralement des travaux incombant pour partie au locataire d'après la liste limitative annexée au décret n°87-713 du 26 août 1987, qu'il estime non réalisés en l'absence de tout contrôle judiciaire.

Elle doit être déclarée illicite.

11) « V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 2-4 de ne pas faire procéder à la pose d'une antenne parabolique ou hertzienne qu'avec le concours d'un professionnel et uniquement à l'emplacement autorisé par le bailleur » (version initiale)

La clause litigieuse est contraire au décret n°67-1171 du 28 décembre 1967 et sera déclarée illicite.

12) « V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) de répondre des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du code civil » (version initiale)

« V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) de répondre des dégradations et des pertes causées dans les parties communes » (version 2012)

L'article 7 c de la loi d'ordre public n°89-462 prévoit que le locataire n'est obligé de répondre que des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il s'agit dès lors d'un régime de responsabilité spécifique, imposant au preneur de répondre de dégradations commises non seulement par lui-même mais également par un tiers qu'il a introduit dans son logement.

Toutefois, ce régime est limité aux parties privatives.

La loi, d'ordre public, n'a pas étendu ce régime particulier de responsabilité de plein droit aux parties communes.

La responsabilité du preneur ne peut être recherchée principalement par le syndicat des copropriétaires que sur le fondement des articles 1382, 1383 ou 1384 du code civil.

La clause litigieuse est illicite.

13) V. obligations du locataire. Le locataire est obligé (...) d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre » (version initiale)

La clause, d'ailleurs amendée dans la version 2012, qui ne prévoit aucun motif légitime pouvant être opposé par le preneur, pour ne pas avoir informé le bailleur d'un sinistre ou d'une dégradation, est abusive.

14) « VII. Loyer. Le règlement peut être effectué par prélèvement automatique, virement bancaire, chèques bancaires ou postaux ». (version initiale)

La clause qui ne prévoit pas le paiement possible du loyer en numéraires est contraire à l'article R 642-3 du code pénal de sorte qu'elle doit être déclarée illicite.

15) « VII. Révision du loyer. La révision du loyer interviendra chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat dans le cas exclusif d'une variation à la hausse. » (version initiale)

La clause litigieuse, qui ne permet qu'une révision à la hausse du loyer alors que la révision est encadrée par un indice, apparaît déséquilibrée de sorte qu'elle doit être déclarée abusive.

16) « Clauses pénales. Réparations. 1. libération des lieux : à défaut de restitution des clés du bien loué à la date d'expiration du contrat de

location, le locataire sera tenu de réparer le préjudice subi par le bailleur, comme suit, sauf en cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi :

-50 euros en cas d'irrespect de la date d'état des lieux de sortie contradictoirement convenu (version initiale)

« XII. Clauses pénales. Réparations. 1. libération des lieux : - à défaut de respect du rendez-vous contradictoirement convenu de remise des clés du bien loué, la partie défaillante sera tenu de régler la somme de 50 euros à titre de clause pénale (version 2012)

Dans la version initiale, la clause litigieuse apparaît déséquilibrée en ce qu'elle ne prévoit de clause pénale qu'en cas de non respect de la date d'état des lieux par le locataire et n'envisage pas l'hypothèse d'un manquement du bailleur.

En tout état de cause, la clause litigieuse est illicite dans ses deux versions en ce qu'en cas de désaccord auquel doit être assimilé un non respect de la date convenue de l'état des lieux par une des parties, l'état des lieux est établi par Huissier de justice en vertu de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 aux frais partagés des parties.

La clause est donc illicite.

17) « Clauses pénales. Réparations. 1. libération des lieux : -77 euros (pour le 1er jour) puis 46 euros (pour chaque jour suivant) en cas de non restitution des clés à la date d'expiration du contrat de location (version initiale)

« clauses pénales. Réparations. 1 libération des lieux -en cas de non restitution des clés à la date d'expiration du contrat de location, le locataire sera tenu de réparer le préjudice subi par le bailleur comme suit, sauf cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi : soit 77 euros pour le premier jour puis 46 euros pour chaque jour suivant (version 2012)

La clause litigieuse doit être analysée en combinaison avec la stipulation suivante relative au paiement du loyer (-XII 2).

Il est d'ores et déjà prévu le versement d'une indemnité d'occupation, le cas échéant majorée selon une stipulation critiquée par ailleurs et dont il sera traité ensuite.

Il s'ensuit que le préjudice du bailleur est d'ores et déjà indemnisé à raison d'un défaut de libération des lieux à l'expiration du contrat de location.

Au visa des articles 1230 et suivants du code civil, le préjudice allégué par la clause est dès lors susceptible d'être indemnisé deux fois par deux clauses pénales différentes au profit du bailleur.

Il y a dès lors un déséquilibre au profit du bailleur.

La clause litigieuse est en conséquence abusive.

18)-frais réels en cas de dépenses rendues nécessaires pour permettre la libération du bien loué (notamment frais de justice) ou pour reloger le locataire suivant (notamment frais de garde-meubles, d'hôtel) (version initiale)

V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 3-5 de répondre des dommages résultant pour le bailleur de la non restitution fautive des clés à la date contradictoirement convenue, à défaut au plus tard à la date d'expiration du contrat de location (tels que : dépenses exposées pour permettre la libération des lieux, frais de relogement et garde-meuble du locataire suivant) » (version 2012)

La clause litigieuse dans sa version initiale est en premier lieu contraire à l'article L 111-8 du code des procédures civiles d'exécution ainsi qu'à l'article 4 p) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en ce qu'elle met systématiquement à la charge du locataire les dépenses alléguées comme nécessaires pour permettre la libération du bien loué (notamment frais de justice) alors que les frais engagés avant l'obtention d'un titre exécutoire restent en principe à la charge du créancier, sauf arbitrage contraire du Juge de l'exécution et que l'article 4 précité de la loi de 1989 d'ordre public limite les sommes pouvant être mises à la charge du locataire.

En second lieu, la clause litigieuse évoque les frais de justice alors que la charge des dépens et des frais irrépétibles est fixée par décision de justice dans les conditions des articles 696 et 699 du code de procédure civile.

La clause litigieuse dans la version initiale est en conséquence illicite.

Dans la version modifiée, la clause litigieuse évoque désormais les dommages subis par le bailleur à raison de la non restitution fautive des clés, sans référence à des frais de recouvrement ou de justice, contrairement à ce que soutient la requérante.

La clause évoque la non restitution fautive par le preneur des clés ; ce qui suppose l'obligation pour le bailleur de démontrer une faute.

En outre, il ne s'agit pas d'une clause pénale sous forme de réparation forfaitaire du préjudice mais du dommage effectivement subi par le bailleur, à charge pour lui d'en justifier.

Au visa de l'article R 132-1 4°) du code de la consommation, la clause ne prévoit aucunement l'interprétation unilatérale du contrat par le professionnel mais rappelle uniquement la responsabilité pour faute du locataire en cas de non restitution de son fait des clés à la date convenue.

La clause ne fixe aucun montant défini d'indemnisation de sorte qu'elle n'est pas davantage contraire à l'article 4 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qui ne concerne au demeurant que les réparations locatives.

La clause n'est pas non plus contraire à l'article 132-2 10°) du code de la consommation en ce qu'elle n'emporte aucune entrave à l'exercice par le locataire d'actions en justice en cas de désaccord avec le bailleur sur son éventuelle responsabilité pour défaut de restitution des clés.

La clause n'est donc ni illicite ni abusive dans la version modifiée.

19) « 2. Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte de toute somme due par le locataire (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation etc.), cette somme sera majorée de plein droit comme suit à titre de clause pénale et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du code civil, sauf en cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi :

-10,67 euros en cas de constat immédiat de premier impayé

-38,11 euros en cas de réitération des impayés

-53,36 euros en cas de prélèvement impayé

-10% des sommes dues en cas de commandement impayé

Cette majoration ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le bailleur du fait du dommage résultant du retard dans le paiement de cette somme. L'application de cette clause ne pourra à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu des clauses résolutoires exposées ci-dessous » (version initiale)

« 2. Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte de toute somme due par le locataire (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation etc.), cette somme sera majorée de plein droit comme suit à titre de clause pénale à hauteur de frais réels facturés par toute banque et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du code civil, sauf en cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi :

-50 euros par chèque impayé

-20 euros par prélèvement impayé

-10 % des sommes dues, avec un maximum de 150 euros, par commandement de payer délivré

Cette majoration ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le bailleur du fait du dommage résultant des frais bancaires et d'huissier exposés en raison du défaut de paiement du locataire. L'application de cette clause ne pourra à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu des clauses résolutoires exposées ci-dessous » (version 2012)

La clause litigieuse dans ses deux versions n'institue pas une amende à la charge du preneur mais une clause pénale, susceptible de modération ou d'aggravation par le juge dans les conditions de l'article 1152 du code civil, en cas de non paiement du loyer ou des charges à leur terme ; le bailleur subissant nécessairement un préjudice à raison d'un retard de paiement ou d'un impayé.

La stipulation n'est pas davantage contraire à l'article 1153 du code civil en ce que l'alinéa 4 prévoit que le créancier peut obtenir en sus des intérêts moratoires des dommages et intérêts pour un préjudice distinct ; celui-ci pouvant dès lors faire l'objet d'une évaluation forfaitaire dans le cadre d'une clause pénale.

En revanche, s'il peut parfaitement être admis que le bailleur puisse percevoir une clause pénale, qui apparaît en l'espèce limitée dans son

montant et proportionnée, en cas de non respect par le preneur de de son obligation essentielle de payer le loyer et les charges telle que résultant de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la clause litigieuse, qui doit s'interpréter à la lumière de l'ensemble du contrat, apparaît déséquilibrée et ce faisant, abusive, en ce qu'il n'est prévu aucune clause pénale à la charge du bailleur en cas de manquement éventuel de ce dernier à ses propres obligations essentielles, énoncées plus précisément à l'article 6 de la même loi, notamment s'agissant de la délivrance d'un logement décent ou de l'assurance de la jouissance paisible au locataire.

La clause litigieuse est en conséquence abusive.

20) « En cas de refus de ce dernier (ndr :état des lieux), il sera présumé les avoir reçu(s) en parfait état (article 1731 du code civil) » (version initiale)

La clause litigieuse apparaît contraire à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en ce que le locataire peut avoir un motif légitime à refuser l'établissement d'un état des lieux amiable – en particulier un désaccord sur l'état allégué du bien loué entre les parties – de sorte que la partie la plus diligente pourra faire appel à un Huissier de justice pour l'établissement d'un état des lieux contradictoire par un officier ministériel.

Cette même disposition indique certes qu'à défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil - à savoir celle selon laquelle le preneur est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparation locative - ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte.

Toutefois, en pratique, le preneur n'a pas d'intérêt à invoquer cette présomption, qui profite au bailleur.

Cette disposition de l'article 3 de la loi de 1989 permet donc avant tout au preneur d'échapper à cette présomption favorable au bailleur lorsque celui-ci a mis obstacle à l'établissement d'un état des lieux contradictoire amiable, sans pour autant recourir aux services d'un Huissier de justice.

Elle n'implique aucunement le droit pour le bailleur de se prévaloir de la présomption de bon état en cas d'obstacle allégué par le preneur à l'établissement d'un état des lieux contradictoire à l'amiable.

Dans cette hypothèse, le bailleur doit recourir à un Huissier de justice, aux frais partagés des parties.

La clause est en conséquence illicite.

21) « Les colocataires désignés « le locataire » reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux. En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date ». (version initiale et version 2012)

22) 23) 24) *« Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires, et plus généralement de toutes les obligations du présent bail, et de ses reconductions ou renouvellements successifs, au même titre que le(s) locataire(s) demeuré(s) dans les lieux ». (version initiale)*

« Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu de toutes les obligations du présent bail et de ses reconductions ou renouvellements successifs ». (version 2012)

25) *« En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans le délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés ». (version initiale et version 2012)*

Au visa de l'article 1202 du code civil, il n'est ni illicite ni abusif de prévoir qu'en cas de cotitularité du bail, il ne peut y être mis fin que par un congé donné par l'ensemble des co-preneurs et qu'à défaut, le locataire, auteur du congé, reste tenu des obligations du bail, sans pouvoir prétendre à récupérer une quote-part du dépôt de garantie, dont l'objet est de couvrir le bailleur contre d'éventuelles dégradations locatives de sorte qu'il doit pouvoir conserver l'ensemble de la garantie jusqu'à la restitution des lieux par les co-preneurs y étant demeurés.

Dès lors qu'elle est explicite et exprime une telle clause de solidarité est valable.

Il n'est pas déséquilibré de prévoir que le co-preneur ayant donné congé reste tenu à l'égard du bailleur de l'ensemble des obligations nées du bail, y compris dans l'hypothèse d'un manquement du co-preneur resté dans les lieux en ce qu'il dispose d'un recours au titre des articles 1213 et 1214 du code civil contre son co-débiteur solidaire.

En revanche, au visa de l'article 1738 du code civil et 1200 du même code, le co-preneur ayant donné congé ne saurait demeuré tenu aux obligations du bail, et plus particulièrement au paiement du loyer en cas de reconduction par tacite reconduction ou de renouvellement du bail en ce que d'une part, cela aboutirait à un engagement solidaire à durée indéterminée voire quasi perpétuel, à tout le moins soumis à la volonté du preneur restant ou du bailleur et que d'autre part, par la tacite reconduction ou le renouvellement, il s'opère un nouveau bail auquel le co-preneur ayant donné congé n'a pu, par avance, consentir dans le cadre d'un engagement solidaire.

S'agissant du bailleur, considérant qu'il est porté atteinte à l'économie du contrat par le départ en cours de bail d'un des co-titulaires du bail, il peut être envisagé qu'il donne congé à l'issue du bail pour motif sérieux et légitime en application de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Les clauses litigieuses sont dès lors illicites seulement en ce qu'elles prévoient le maintien de la solidarité du preneur ayant donné congé au

cours du bail initial, après son expiration, en cas de reconduction par tacite reconduction ou par renouvellement du bail.

26) « Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion et de division pour le paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que les charges d'entretien et de réparations locatives. »(version initiale et version 2012)

La clause litigieuse, pré-imprimée, dans le contrat de bail, quoique signé par la caution, est contraire à l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qui impose que la caution fasse précéder sa signature d'une mention manuscrite exprimant notamment la connaissance qu'elle a de l'étendue et de la nature de son engagement.

Cette clause superflue par rapport à l'acte manuscrit d'engagement de la caution, seul valable, est de nature à semer la confusion dans l'esprit du consommateur.

Elle doit donc être déclarée illicite.

27) « [Les honoraires d'intervention et de rédaction (version initiale)] [les honoraires de location (version modifiée)], s'élèvent TTC à deux fois le montant du loyer mensuel hors charge. Conformément à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, ces honoraires seront partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. La part des honoraires supportée par le locataire s'élèvera donc, TTC, à un mois de loyer principal hors charge. » (version initiale et version 2012)

Dans sa version initiale, la clause évoque des honoraires d'intervention, outre ceux de rédaction ; ce qui peut entraîner une confusion dans l'esprit du consommateur en lui laissant penser qu'il aurait à sa charge la moitié de frais d'intervention de l'agent immobilier, autres que ceux de rédaction de l'acte de location alors que l'article 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 limite le droit de perception par l'intermédiaire d'honoraires à sa seule participation à la rédaction de l'acte de location.

Cette ambiguïté a été levée dans la version modifiée de sorte que seule la version initiale de la clause doit être déclarée abusive.

En revanche, la clause n'est pas abusive à raison du montant allégué comme disproportionné du prix revenant au professionnel en ce qu'au visa de l'article L 132-1 § 7 du code de la consommation, la clause, dans sa version modifiée, est claire et précise de sorte que l'adéquation du prix à la prestation fournie ne peut être discutée.

La clause, dans la version modifiée, n'est donc ni abusive ni illicite.

28) « Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la diffusion audiovisuelle et aux modalités de réception de la télévision du futur ». (version initiale)

La clause litigieuse est contraire à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en ce qu'elle simule une information du consommateur dont la réalité n'est pas établie alors que cette disposition impose que les renseignements sur la réception des services de télévision dans l'immeuble soient annexés au bail.

La clause est en conséquence illicite.

29) « La provision annuelle sur charges fera l'objet d'une régularisation et éventuellement d'un réajustement dont le locataire recevra un exemplaire dans les six mois qui suivent la réception du décompte annuel des charges de copropriété, conformément au budget prévisionnel des dépenses ». (version initiale et version 2012)

La clause litigieuse doit être interprétée en combinaison avec l'article XI CHARGES ET PRESTATIONS, qui est certes en adéquation avec l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Toutefois, il n'est pas conforme de prévoir un délai de 6 mois entre la régularisation des charges de l'année précédente et la communication au locataire du budget prévisionnel des dépenses de la copropriété pour le réajustement éventuel de la provision sur charges de l'année suivante.

La clause est donc illicite.

Sur les demandes de dommages et intérêts de la C. . . :

Au titre du préjudice collectif :

Il résulte de l'interprétation de l'article L 421-6 du code de la consommation qu'une association agréée de défense des consommateurs est en droit de demander devant les juridictions civiles la réparation, notamment par l'octroi de dommages et intérêts, de tout préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs.

En l'espèce, le maintien par la société A . . . , dans son modèle type de contrat de location à usage d'habitation destiné aux consommateurs d'un nombre conséquent de clauses illicites ou abusives a nécessairement causé à la collectivité des consommateurs, au nombre desquels figurent plus particulièrement les locataires signataires de ces baux mais également le cas échéant, les bailleurs, confrontés à une insécurité juridique, un préjudice collectif certain, eu égard à la nature et à la durée du maintien de ces stipulations.

Il convient de relever qu'alors même qu'elle se prévaut d'une modification de son contrat pour le mettre en conformité avec le droit en cours de procédure, le modèle-type des conditions générales comporte toujours au jour où le Tribunal statue un certain nombre de clauses jugées illicites ou abusives.

En outre, nombre de clauses jugées illicites ou abusives ont également eu pour effet de permettre à la société A . . . , de dégager des profits supplémentaires injustifiés en ce que l'essentiel des clauses sanctionnées,

très favorables aux bailleurs, a pu être un élément important dans leur choix de lui confier un mandat de gestion locative.

Au vu de ces éléments, il convient de condamner la société S/ [redacted] nouvelle dénomination de la société A/ [redacted] à payer à l'association C [redacted] la somme de 8000 euros en réparation du préjudice collectif.

Au titre du préjudice associatif :

La C [redacted] justifie du développement d'une activité importante dans la défense des consommateurs en vue de prévenir ou d'obtenir la suppression des clauses abusives ou illicites dans les contrats-types qui leur sont proposés par des professionnels, notamment en matière immobilière. Il convient donc de condamner la société S [redacted] nouvelle dénomination de la société A [redacted] à lui payer la somme de 2000 euros en réparation de son préjudice associatif.

Sur la demande de publication de la décision :

L'article L 421-9 du code de la consommation autorise la juridiction saisie à ordonner, aux frais de la partie qui succombe, la diffusion par tous moyens appropriés, de l'information au public du jugement rendu.

En l'espèce, eu égard au nombre significatif des clauses déclarées abusives ou illicites contenues dans le contrat type proposé et utilisé par la société S [redacted] nouvelle dénomination de la société A [redacted] ainsi qu'à celui du nombre de clients/consommateurs susceptibles d'être concernés par cette décision à l'échelon local, il y a lieu d'ordonner la publication par extrait du présent jugement inventoriant les clauses écartées dans le DAUPHINE LIBERE et les AFFICHES DE GRENOBLE.

Il convient de dire que cette publication aura lieu à l'initiative de l'association C [redacted] aux frais du défenderesse dans la limite de la somme totale de 2000 euros par publication.

Par ailleurs, le fait que les professionnels recourent désormais massivement à internet dans leurs contacts avec leurs clients ou prospects rend opportun la publication sur le site internet de la défenderesse à ses frais pendant 2 mois sur sa page d'accueil de manière suffisamment visible de la mention selon laquelle « *plusieurs clauses de son contrat type ont été déclarées illicites ou abusives par jugement du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE et qu'il a été ordonné la suppression de celle toujours utilisées dans le modèle proposé au jour du jugement* » avec un lien hypertexte permettant d'accéder à la liste reproduite dans le dispositif des clauses déclarées illicites ou abusives.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens:

Il n'apparaît pas équitable de laisser à la charge de l'association C [redacted] la charge des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens.

Il convient en conséquence de condamner la société S. nouvelle dénomination de la société A à payer à l'association C somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le surplus des prétentions des parties sur ce fondement sera rejeté.

En application de l'article 696 du nouveau code de procédure civile, la société S. nouvelle dénomination de la société A qui succombe à l'instance, est tenue des entiers dépens de l'instance.

Sur l'exécution provisoire :

Au vu de l'article 515 du nouveau code de procédure civile, l'infirmité de tout ou partie du présent jugement en cas d'appel permettrait à la société S. nouvelle dénomination de la société A de réintégrer les clauses litigieuses dans son contrat.

En revanche, il existerait une insécurité juridique du fait que des clauses jugées abusives ou illicites continuent à trouver application dans l'attente éventuelle d'une décision de recours.

Il convient en conséquence d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision, à l'exception des mesures de publicité, à savoir les publications par voie de presse et internet, compte tenu de l'atteinte difficilement réparable à l'image et à la réputation de la défenderesse en cas d'infirmité de tout ou partie du jugement en appel.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

DECLARE ILLICITES OU ABUSIVES les clauses suivantes des modèles types de contrat :

2) « VII. Condition suspensive. L'effet du présent bail est subordonné : à la libération des lieux par l'occupant à ce jour (...) ou à l'achèvement des travaux (voir stipulations particulières en page 4) » (version initiale)

3) « Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés et les honoraires, seraient remboursés au locataire après application des intérêts au taux légal (à l'expiration du délai de 3 mois à compter de leur versement jusqu'à leur restitution) » (version initiale)

4) « III S'il reste des sommes dues après le décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions

du bail (notamment établissement d'un état des lieux de sortie en bonne et due forme) » (version initiale)

5) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 1-2 de ne pas céder le contrat de location ou de sous-louer le logement, même à titre gratuit » (version initiale)*

6) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 1-4 de se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété ainsi qu'à tout règlement intérieur communiqués en annexe au présent contrat. »(version initiale)*

8) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) à informer le bailleur de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués, les dépenses des opérations de désinsectisation étant à sa charge dans le respect de la réglementation sur les charges récupérables » (version initiale)*

9) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 1-5 en cas de mise en vente ou de location du local loué ou de l'immeuble, notamment à la suite d'un congé, de laisser visiter les lieux loués dans la limite de deux heures par jour ouvrable. A défaut d'accord particulier, les visites auront lieu chaque jour ouvrable de 17h à 19h » (version initiale)*

10) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : 2-1 concernant l'entretien, les travaux et réparations 2-1 d'entretenir le jardin et espaces verts dont il a la jouissance le cas échéant. A défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de 15 jours, faire procéder à cet entretien par une entreprise aux frais exclusifs du locataire ; ce que ce dernier accepte en parfaite connaissance sur la base du devis joint à la mise en demeure » (version initiale)*

« *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : 2-1 concernant l'entretien, les travaux et réparations 2-1 d'entretenir le jardin et espaces verts dont il a la jouissance le cas échéant. A défaut, le bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de 15 jours, faire procéder à cet entretien par une entreprise aux frais exclusifs du locataire en ce qui concerne les dépenses qui lui sont imputables en vertu du décret n°87-712 du 26 août 1987, sur la base du devis joint à la mise en demeure » (version 2012)*

11) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé : (...) 2-4 de ne pas faire procéder à la pose d'une antenne parabolique ou hertzienne qu'avec le concours d'un professionnel et uniquement à l'emplacement autorisé par le bailleur » (version initiale)*

12) « *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé:(...) de répondre des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du code civil » (version initiale)*

« *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé:(...) de répondre des dégradations et des pertes causées dans les parties communes » (version 2012)*

13) *V. obligations du locataire. Le locataire est obligé (...) d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre » (version initiale)*

14) *« VII. Loyer. Le règlement peut être effectué par prélèvement automatique, virement bancaire, chèques bancaires ou postaux ». (version initiale)*

15) *« VII. Révision du loyer. La révision du loyer interviendra chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat dans le cas exclusif d'une variation à la hausse. » (version initiale)*

16) *« Clauses pénales. Réparations. 1. libération des lieux : à défaut de restitution des clés du bien loué à la date d'expiration du contrat de location, le locataire sera tenu de réparer le préjudice subi par le bailleur, comme suit, sauf en cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi :*

-50 euros en cas d'irrespect de la date d'état des lieux de sortie contradictoirement convenu (version initiale)

« XII. Clauses pénales. Réparations. 1. libération des lieux : - à défaut de respect du rendez-vous contradictoirement convenu de remise des clés du bien loué, la partie défaillante sera tenu de régler la somme de 50 euros à titre de clause pénale (version 2012)

17) *« Clauses pénales. Réparations. 1. libération des lieux : -77 euros (pour le 1er jour) puis 46 euros (pour chaque jour suivant) en cas de non restitution des clés à la date d'expiration du contrat de location (version initiale)*

« clauses pénales. Réparations. 1 libération des lieux -en cas de non restitution des clés à la date d'expiration du contrat de location, le locataire sera tenu de réparer le préjudice subi par le bailleur comme suit, sauf cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi : soit 77 euros pour le premier jour puis 46 euros pour chaque jour suivant (version 2012)

18) *-frais réels en cas de dépenses rendues nécessaires pour permettre la libération du bien loué (notamment frais de justice) ou pour reloger le locataire suivant (notamment frais de garde-meubles, d'hôtel) (version initiale)*

19) *« 2. Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte de toute somme due par le locataire (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation etc.), cette somme sera majorée de plein droit comme suit à titre de clause pénale et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du code civil, sauf en cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi :*

-10,67 euros en cas de constat immédiat de premier impayé

-38,11 euros en cas de réitération des impayés

-53,36 euros en cas de prélèvement impayé

-10% des sommes dues en cas de commandement impayé

Cette majoration ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le bailleur du fait du dommage résultant du retard dans le paiement de cette somme. L'application de cette clause ne pourra à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu des clauses résolutoires exposées ci-dessous » (version initiale)

« 2. Paiement du loyer : à défaut de paiement à son échéance exacte de toute somme due par le locataire (loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation etc.), cette somme sera majorée de plein droit comme suit à titre de clause pénale à hauteur de frais réels facturés par toute banque et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire par dérogation à l'article 1230 du code civil, sauf en cas de motif légitime justifié par le locataire de bonne foi :

-50 euros par chèque impayé

-20 euros par prélèvement impayé

-10 % des sommes dues, avec un maximum de 150 euros, par commandement de payer délivré

Cette majoration ne constitue en aucun cas une amende mais la réparation du préjudice subi par le bailleur du fait du dommage résultant des frais bancaires et d'huissier exposés en raison du défaut de paiement du locataire. L'application de cette clause ne pourra à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu des clauses résolutoires exposées ci-dessous » (version 2012)

20) « En cas de refus de ce dernier (ndr : état des lieux), il sera présumé les avoir reçu(s) en parfait état (article 1731 du code civil) » (version initiale)

22) 23) 24) « Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires, et plus généralement de toutes les obligations du présent bail, et de ses reconductions ou renouvellements successifs, au même titre que le(s) locataire(s) demeuré(s) dans les lieux ». (version initiale)

« Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu de toutes les obligations du présent bail et de ses reconductions ou renouvellements successifs ». (version 2012)

26) « Si une personne participe aux présentes pour se porter caution du preneur, elle déclare que cette caution sera totalement solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion et de division pour le paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que les charges d'entretien et de réparations locatives. » (version initiale et version 2012)

« Les honoraires d'intervention et de rédaction s'élèvent TTC à deux fois le montant du loyer mensuel hors charge. Conformément à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, ces honoraires seront partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. La part des honoraires supportée par le locataire s'élèvera donc, TTC, à un mois de loyer principal hors charge. » (version initiale)

28) « Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la diffusion audiovisuelle et aux modalités de réception de la télévision du futur ». (version initiale)

29) « La provision annuelle sur charges fera l'objet d'une régularisation et éventuellement d'un réajustement dont le locataire recevra un exemplaire dans les six mois qui suivent la réception du décompte annuel des charges de copropriété, conformément au budget prévisionnel des dépenses ». (version initiale et version 2012)

DIT que les clauses du contrat diffusé par la société S
nouvelle dénomination de la société A
jugées abusives ou illicites sont réputées non écrites

ORDONNE, en tant que de besoin, la suppression des clauses déclarées illicites ou abusives toujours utilisées dans la version modifiée en cours de procédure

CONDAMNE la société S nouvelle
dénomination de la société A à payer
à l'association C la
somme de huit mille euros (8000 euros) en réparation du préjudice collectif

CONDAMNE la société S nouvelle
dénomination de la société A à payer
à l'association C la
somme de deux mille euros (2000 euros) en réparation de son préjudice associatif

ORDONNE la publication dans le journal DAUPHINE LIBERE et LES PETITES AFFICHES DE GRENOBLE du présent jugement par extrait inventoriant les clauses écartées, à l'initiative de l'association C et aux frais de la société S nouvelle dénomination
de la société A dans la limite de la
somme totale de 2000 euros par publication

ORDONNE que la société S nouvelle
dénomination de la société A IERS, procède
à la publication sur son site internet (www.akerys.com) à ses frais pendant 2 mois sur sa page d'accueil de manière suffisamment visible de la mention selon laquelle « plusieurs clauses de son contrat type ont été déclarées illicites ou abusives par jugement du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE et qu'il a été ordonné la suppression de celle toujours utilisées dans le modèle proposé au jour du jugement » avec un lien hypertexte permettant d'accéder à la liste reproduite dans le dispositif des clauses déclarées illicites ou abusives

DEBOUTE la C du surplus de ses prétentions au titre des clauses abusives ou illicites et au titre des mesures de publication

CONDAMNE la société S nouvelle
dénomination de la société A à payer

à l'association C E L 13 la
somme de 2000 euros à titre d'indemnité de procédure

REJETTE le surplus des prétentions des parties sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE la société S. , nouvelle
dénomination de la société A aux
entiers dépens de l'instance

ACCORDE aux Avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision, à l'exception des mesures de publicité par voie de presse et internet

PRONONCÉ publiquement par mise à disposition du jugement au Greffe du Tribunal de Grande Instance, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues par l'article 450 du Code de Procédure Civile.

Le jugement a été rédigé par Frédéric BLANC.

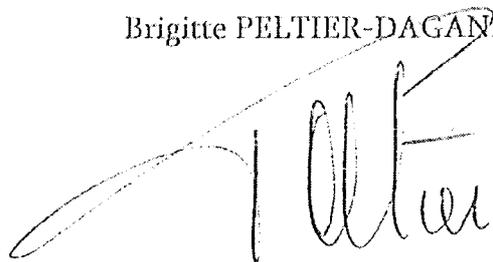
LA GREFFIÈRE

Béatrice MATYSIAK



LA PRÉSIDENTE

Brigitte PELTIER-DAGAND



EN CONSÉQUENCE, LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
Mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce
requis, de mettre la présente décision à exécution, aux
procureurs généraux et aux procureurs de la
République près les tribunaux de grande instance
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de
la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en
seront légalement requis.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME en 3 pages,
délivrée par le greffier en chef du tribunal de
grande instance de GRENOBLE, le 6.11.2013

Le Greffier en Chef :

