

## MINUTE

RP 52 526

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS

RG 9 232/88 /  
ASS/9.5.88NULLITE ET  
SUPPRESSION  
DE CLAUSES  
DOMMAGES  
& INTERETS-----  
1<sup>o</sup> CHAMBRE - 1<sup>o</sup> SECTION  
-----N<sup>o</sup> 1

JUGEMENT RENDU LE 21 FEVRIER 1989

DEMANDERESSE : - L'U  
- U.dont le siège est à PARIS  
, rue G

représentée par :

Me Jean-Pierre KARILA, avocat - E 719.

DEFENDEUR : - Le G S , S.A.  
dont le siège est à PARIS  
, rue de T

représenté par :

Me Jacques VALLUIS, avocat - B 378.  
PAGE PREMIERE

grosse délivrée le 3.3.89

à Karila  
expédition le  
à

2 copies le 3.3.89

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Magistrats ayant délibéré :

Monsieur DESJARDINS,	Président,
Madame TAILLANDIER,	Juge,
Monsieur CLAVIERE SCHIELE,	Juge,
Madame BEZIO,	Juge,
Monsieur SCHNEIDER,	Juge.

GREFFIER

Madame BAYARD.

DEBATS à l'audience du 17 janvier 1989,  
tenue publiquement,

JUGEMENT prononcé en audience publique,  
contradictoire,  
susceptible d'appel.

-----

Sur le fondement des dispositions de la loi n° 88-14 du 5 janvier 1988 relative aux actions en justice des associations agréées de consommateurs et à l'information des consommateurs, l'U  
(désignée par la suite U.)  
par acte du 9 mai 1988 a fait assigner la Société G - S (désignée par la suite par G S) aux fins d'obtenir sa condamnation à supprimer sous astreinte de 500 francs par jour de retard à compter du jugement à intervenir les clauses qu'elle juge illicites ou abusives figurant aux contrats du même type que celui établi pour une promesse unilatérale d'achat le 23 janvier 1988, notamment les articles 1-1, 1-2, 2-6, 5-2 et 6-3 (en fait 5-3) et à lui payer une somme de 10 000 francs de dommages-intérêts pour le préjudice porté à l'intérêt collectif des consommateurs, et 5 000 francs

PAGE DEUXIEME

## MINUTE

AUDIENCE DU  
21 FEVRIER 1989

1<sup>o</sup> CHAMBRE  
1<sup>o</sup> SECTION

N<sup>o</sup> 1 SUITE

au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

Par écritures signifiées le 7 novembre 1988, le G S a conclu au débouté de l'U. de l'ensemble de ses prétentions, demandant toutefois qu'il lui soit donné acte de ce qu'il offrait de supprimer dans la clause 1-1 de ses promesses unilatérales d'achat les termes "ou cachés" faisant suite au membre de phrase "vice de construction apparent". Il fait valoir essentiellement, pour s'opposer à ces demandes :

- qu'ayant pour activité la mise en œuvre de transactions immobilières et non celle de la construction, on ne saurait lui imposer les principes d'interdiction des clauses de non garantie applicables aux professionnels du bâtiment, n'étant pas lui-même un professionnel en ce domaine ;

- qu'aucune règle ne lui interdit de se soustraire à la garantie des vices autres que cachés,

- que dans le cadre d'une promesse unilatérale d'achat, l'acquéreur peut écarter contractuellement les dispositions de l'article 1590 du Code civil relatives aux arrhes, dès lors qu'il existe un équilibre des obligations, le vendeur s'engageant de son côté, en échange de l'engagement définitif du preneur, à ne pas céder le bien avant l'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive, et/se réservant donc pas un avantage excessif constitutif d'une clause abusive, au sens de l'article 35 de la loi n<sup>o</sup> 78-23 du 10 janvier 1978 relative à la protection et à l'information des consommateurs ;

- que l'article 17 de la loi 79-596 du 13 juillet 1979 relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier n'impose

PAGE TROISIEME

/ne-  
[Signature]

[Signature]

aucun délai avant signature au bénéficiaire de la promesse unilatérale d'achat qui est un tiers par rapport au prêteur et au contrat de prêt ;

- que l'obligation faite à l'acquéreur de notifier la non-obtention d'un prêt n'a pas pour effet de lui imposer l'exécution du contrat, comme si la condition suspensive s'était réalisée, mais seulement de lui imposer de communiquer les justificatifs nécessaires au remboursement de la somme versée à titre d'acompte

- qu'au regard des dommages et intérêts qu'elle sollicite, l'U. . . est irrecevable à demander une somme de 10 000 francs, une telle demande ne pouvant être formée que dans le cadre d'un dommage causé par une infraction pénale.

\*

\* \*

Attendu qu'il n'est pas contesté qu'en vertu d'un arrêté du 7 novembre 1986 pris en application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, l'agrément de l'U. . . pour exercer l'action civile a été renouvelée pour une période de cinq ans à compter du 21 septembre 1986 ; qu'en l'absence de parution du décret visé à l'article de la nouvelle loi et de nouvelle décision administrative, cet agrément demeure valable pour exercer les actions prévues dans la loi 88-14 du 5 janvier 1988 précitée relative aux actions en justice des associations de consommateurs, qui élargit et précise les actions déjà autorisées par la loi précédente ;

Attendu qu'il s'ensuit que l'action introduite par l'U. . . est régulière ; que celle-ci est donc recevable à demander l'examen du contrat que lui a soumis l'un de ses adhérents dans le but de faire supprimer  
PAGE QUATRIEME



## MINUTE

AUDIENCE DU  
21 FEVRIER 1989

1<sup>o</sup> CHAMBRE  
1<sup>o</sup> SECTION

N<sup>o</sup> 1 SUITE

sous astreinte les clauses qu'elle estime illicites ou abusives, l'article 3 de la loi disposant qu'il est possible "de demander à la juridiction civile statuant sur l'action civile /.../ d'ordonner au défendeur /.../, le cas échéant sous astreinte, toute mesure destinée à faire cesser des agissements illicites, ou à supprimer dans le contrat ou le type de contrat proposé aux consommateurs une clause illicite" et l'article 6 énonçant que "les associations mentionnées à l'article 1er peuvent demander à la juridiction civile d'ordonner, le cas échéant, sous astreinte, la suppression de clauses abusives dans les modèles de conventions habituellement proposés par les professionnels aux consommateurs" ;

SUR LES DISPOSITIONS DES CLAUSES N<sup>o</sup> 1.1 & 1.2  
DU CONTRAT VISEES PAR L'U. . . DANS SON ASSIGNATI

---

Attendu que celles-ci disposent que «le promettant ne peut prétendre à aucune indemnité ni réduction de prix pour mauvais état du sol ou du sous-sol, des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, ou défauts d'entretien,» et "ne rendra responsable le bénéficiaire d'aucun désordre ou malfaçon pouvant apparaître à l'usage" ;

Attendu que ces clauses auraient pour effet si elles étaient appliquées de décharger le vendeur de la garantie des vices cachés ;

Attendu que l'article 2 du décret n<sup>o</sup> 78.464 du 24 mars 1978 portant application du chapitre IV de la loi 78.23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services interdit comme abusive au sens de l'alinéa 1er de l'article 35 de ladite loi, dans les contrats conclus entre des professionnels et des non-

professionnels ou des consommateurs, la clause ayant pour objet ou pour effet de supprimer ou de réduire le droit à réparation du non professionnel ou consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations ;

Attendu que le G S spécialiste de la négociation immobilière, agissant par conséquent comme professionnel, dans la rédaction et la signature du contrat de ventes d'immeubles soumis à l'appréciation du Tribunal, ne peut donc, en vertu des textes rappelés ci-dessus, prétendre à la validité des clauses exonératoires de la garantie des vices cachés visées par les articles 1-1 et 1-2 du contrat, et que ces clauses devront donc être supprimées ; qu'il ne convient donc pas de donner acte au défendeur qu'il ne s'oppose pas à la seule suppression visée dans ses conclusions du 7 novembre 1988 ;

#### SUR LA CLAUSE 2-6 DU CONTRAT

-----

Attendu que celle-ci est ainsi rédigée :

"Pendant le délai d'option ci-dessus fixé, le promettant dont l'engagement est irrévocable, ne pourra se rétracter en invoquant les dispositions de l'article 1590 du Code civil ; de son côté, le bénéficiaire s'interdit pendant le délai d'option de vendre à une personne autre que le promettant" ;

Attendu que cette clause a pour effet de caractériser l'engagement unilatéral de l'acheteur de signer l'acte de vente et lui interdit de se délier de sa promesse en abandonnant la somme versée en garantie, laquelle ne constitue donc pas des arrhes ;

Attendu que cette disposition

PAGE SIXIEME



## MINUTE

AUDIENCE DU  
21 FEVRIER 1989

1<sup>o</sup> CHAMBRE  
1<sup>o</sup> SECTION

N<sup>o</sup> 1 SUITE

du contrat est précédée par la clause I-8 qui permet au défendeur de renoncer à son intention de vendre, mais suivie de la clause 2-7 qui précise :

"Le Groupe S. agissant en sa qualité de marchand de biens, la régularisation par acte authentique des présentes est soumise à la condition suspensive expresse de la signature préalable de l'acte notarié d'achat au terme duquel le G S deviendra lui-même propriétaire. Il est précisé que seuls d'im-  
périeux motifs indépendants de la volonté du G S pourraient être considérés comme faisant valablement obstacle à cette signature"

Attendu que l'engagement du G S, en dépit du caractère trop peu précis de la formulation de cette dernière phrase, constitue une promesse unilatérale de vente, sous la condition suspensive qu'il devienne lui-même propriétaire du bien, en sa qualité de marchand de biens, sans que cette condition puisse dépendre de sa seule volonté ;

Attendu que dès lors l'économie du contrat, incomplètement intitulé promesse unilatérale d'achat, est celle de deux promesses unilatérales de vendre et d'acheter sous les seules conditions suspensives, pour l'un de-venir propriétaire, pour l'autre - comme il sera examiné plus loin - d'obtenir un prêt, sans possibilité de renoncer à ces engagements dans la limite du délai fixé contractuellement à l'article I-8 du contrat ;

Attendu, dans ces conditions, que les engagements des parties, à l'exclusion du versement de l'acompte d'usage, versé par l'acheteur, pour retenir la vente, apparaissent équilibrés, et ne confèrent pas au professionnel qu'est le G S "un avantage excessif" au sens de l'article 35 de la loi du 10 janvier 1978 ; que les abus auxquels conduirait

PAGE SEPTIEME

l'application de cette clause pourraient seulement donner lieu dans son application concrète à des litiges qu'il appartiendrait au Tribunal de régler, cas par cas ;

Attendu qu'il convient, par conséquent, de rejeter la demande de l'U. visant la clause 2.6 du contrat ;

#### SUR L'ARTICLE 5.2 DU CONTRAT

-----

Attendu que cet article précise que l'obtention du prêt par l'acheteur "sera considérée comme réalisée dès que le pro-mettant aura reçu une ou plusieurs offres de "prêt des organismes sollicités" ;

Attendu que, comme le rappelle l'U. ., l'article 7 de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, dispose que l'emprunteur et les cautions, qui doivent bénéficier d'un délai de réflexion, "ne peuvent accepter l'offre que "dix jours après qu'ils l'ont reçue" ;

Attendu que la disposition du contrat critiquée rend juridiquement impossible l'application de cette disposition légale d'ordre public, quelle que soit la qualité ou non de tiers au contrat de prêt invoquée par le G S ; qu'en effet, le fait de considérer que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt destiné à l'achat de l'immeuble est réalisée dès la réception de l'offre de prêt annule la possibilité donnée par la loi à l'emprunteur d'examiner les conditions proposées par le ou les prêteurs pendant le délai légal de dix jours, dit de réflexion, et donc de choisir en toute connaissance de cause le contrat qui lui est le plus favorable ;

Attendu que cette clause,

PAGE HUITIEME

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be a stylized 'M' and the other a cursive signature.

## MINUTE

AUDIENCE DU  
21 FEVRIER 1989

1<sup>o</sup> CHAMBRE  
1<sup>o</sup> SECTION

N<sup>o</sup> 1 SUITE

faisant échec à l'application de la loi relative aux emprunts immobiliers, doit être supprimée, afin que le défendeur y substitue une disposition conforme aux dispositions légales ;

SUR L'ARTICLE 5.3 DU CONTRAT  
-----

Attendu que cet article dispose :

"Le Promettant ne pourra reprendre sa liberté et récupérera intégralement la somme versée à titre d'acompte que s'il fournit au bénéficiaire une copie du refus du ou des prêts"

Attendu que, contrairement à ce que soutient l'U. ., cette clause n'a pas pour effet d'assimiler l'éventuel défaut de production des pièces visées à la réalisation de la condition suspensive, les effets dans le temps de cette condition étant limités expressément dans le contrat par les articles 1-8 et 5, mais d'imposer au promettant la charge de la preuve du refus des prêts par les organismes sollicités pour obtenir le remboursement de l'acompte ;

Attendu qu'il n'est donc pas justifié de son caractère illégal ou abusif, même si le contrat ne précise pas les conditions dans lesquelles l'acheteur avise le vendeur de la réalisation de la condition ; qu'il ne convient donc pas de faire droit à la demande de suppression formulée par l'U. ;

\*

Attendu que pour assurer l'exécution de cette décision, il apparaît opportun d'assortir la présente décision d'une mesure d'astreinte, comme il sera dit au dispositif de la présente décision ;

PAGE NEUVIEME

*[Handwritten signatures]*

SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTERETS

---

Attendu qu'il résulte des dispositions des articles 1, 3 et 5 de la loi 88-14 du 5 janvier 1988, que les associations de consommateurs peuvent demander notamment tant devant les juridictions civiles que pénales réparation du préjudice direct ou indirect porté à l'intérêt collectif des consommateurs ;

Qu'en l'espèce, la nécessité de saisir la présente juridiction pour obtenir la mise en conformité du contrat établi par le G S lui a causé un préjudice entrant dans les prévisions de cette loi, qu'il convient d'indemniser dans la limite d'une somme de 5 000 francs ;

SUR LA DEMANDE AU TITRE DE L'ARTICLE 700 N.C.P.C.

---

Attendu qu'il convient d'allouer à l'U. une somme de 5 000 francs au titre des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer pour la défense de ses intérêts et qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge ;

P A R C E S M O T I F S

---

LE TRIBUNAL,

Déclare les clauses 1-1, 1-2, 5-2, telles que délimitées dans l'assignation, figurant au contrat de promesse de vente établi par la S.A. G S, illicites ou abusives ;

Condamne la S.A. G S à les supprimer ou à les rendre conformes aux textes législatifs ou réglementaires sous  
PAGE DIXIEME



MINUTE

AUDIENCE DU  
21 FEVRIER 1989

1<sup>o</sup> CHAMBRE  
1<sup>o</sup> SECTION

N<sup>o</sup> 1 SUITE

astreinte de CINQ CENTS francs (500) par jour de retard à compter du moment où le présent jugement sera devenu définitif ;

Condamne la S.A. G  
S à payer à l'U  
la somme de CINQ MILLE francs (5 000)  
à titre de dommages et intérêts et celle de  
CINQ MILLE francs (5 000) sur le fondement de  
l'article 700 du nouveau Code de procédure ci-  
vile ;

Rejette le surplus des de-  
mandes, fins et conclusions, comme irrecevables  
ou mal fondées ;

Condamne le G S  
aux dépens.

Fait et jugé à PARIS, le  
21 février 1989.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

P. BAYARD

J.M. DESJARDINS

PAGE ONZIEME & DERNIERE.