

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE de SAINT-BRIEUC

JUGEMENT CONTRADICTOIRE EN PREMIER RESSORT

Le 21 SEPTEMBRE 1992

N° 346 / 92

DEMANDEUR

Monsieur C. I. domicilié, rue K
S. B. (2.)

Comparant en personne

DEFENDEUR

L'A. I. de Bi prise en la personne de
Monsieur L. rue C. à S. -B.

Représentée par Maître CHAULEUR, Membre de la SC
CHAULEUR-GEANTY, Avocats au Barreau de SAINT-BRIEUC

INTERVENANT VOLONTAIRE

L'U. association à but
non lucratif, dont le siège est C. S. de la C.
S. I. à S. -E.

Représentée par Madame L'HOTELIER, dûment habilitée

PRESIDENT

Monsieur Thierry DRACK, Juge chargé du service
Tribunal d'Instance de SAINT BRIEUC

GREFFIER

Madame Chantal RICARD, Agent Administratif, faisant
fonction de Greffier

DEBATS

A l'audience publique du 6 juillet 1992

EXPOSE DU LITIGE

■ Par déclaration au greffe en date du 7 avril 1992 Monsieur C a fait convoquer l'A de B prise en la personne de Monsieur L, en remboursement d'une somme de 910,00 francs indûment retenue sur le montant de la caution et paiement d'une indemnité de 250,00 francs au titre des frais irrépétibles.

Monsieur C expose qu'il a loué le 28 mars 1991 un appartement à Madame C, représentée par l'A de B, et ajoute qu'au mois de juillet 1991, bien qu'il ait notifié son congé de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception, Monsieur L a retenu 910,00 francs sur la caution dans le décompte prévisionnel en application d'une clause contractuelle aux termes de laquelle le preneur s'engageait à rembourser au bailleur une partie des frais et honoraires, s'il résiliait le bail avant l'expiration d'un délai de trois ans.

Il estime que cette clause est contraire aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 dans ses articles 5 et 12.

Par courrier du 21 avril 1992 l'U est intervenue volontairement à l'instance en vertu de l'article 5 de la loi du 8 janvier 1988.

Elle demande que la clause litigieuse soit déclarée nulle et supprimée des contrats en cours sous astreinte de 100,00 francs par jour de retard.

Par ailleurs elle considère qu'eu égard à la faiblesse du parc locatif qui contraint le public à accepter de signer de véritables contrats d'adhésion sur le contenu desquels il n'a de fait aucun droit de regard, elle est fondée à réclamer la réparation du préjudice qui résulte de telles clauses pour les consommateurs par l'allocation d'une somme de 5 000,00 francs à titre de dommages et intérêts outre celle de 2 000,00 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Enfin, à l'audience, elle sollicite la publication de la présente décision dans un journal.

Monsieur L soutient que se conformant à une jurisprudence antérieure du Tribunal d'Instance, il a, le 6 mai 1992, adressé à Monsieur C un décompte des sommes dues réintégrant à son profit la somme de 910,00 francs précédemment retenue. Il estime dès lors que son refus de se désister de son instance n'est pas justifié.

En ce qui concerne l'action de l'U il prétend qu'elle est irrecevable dans la mesure où le Tribunal a, dans deux jugements, déjà déclaré que la clause dénoncée était illégale.

EXPOSE DES MOTIFS

I - SUR LA RECEVABILITE DE L'INTERVENTION DE L'U

ATTENDU que Monsieur I conclut à l'irrecevabilité de l'intervention de l'U. en raison de l'autorité de la chose jugée ; Qu'il fait état en effet de deux jugements rendus les 30 mars 1992 et 27 avril 1992 par le Tribunal d'Instance de SAINT-BRIEUC à l'occasion de litiges relatifs à la même clause de remboursement des frais et honoraires exposés par le bailleur ;

Mais ATTENDU que l'exception de l'autorité de chose jugée ne saurait être accueillie en l'absence de la triple condition d'identité de cause, d'objet et des parties ;

ATTENDU qu'en l'espèce s'il est exact que le Tribunal d'Instance de SAINT-BRIEUC a, à deux reprises, déclaré illégale la clause sus-visée en s'appuyant sur les mêmes causes que celles développées dans la présente instance, il apparaît que l'U. n'a jamais été l'une des parties à l'un ou l'autre de ces procès ;

ATTENDU que dès lors la condition d'identité des parties n'étant pas vérifiée, l'exception devra être rejetée ;

ATTENDU qu'il s'ensuit que l'intervention de l'U. sera déclarée recevable ;

★

★

II - SUR LA LEGALITE DE LA CLAUSE

ATTENDU qu'aux termes du contrat de bail type utilisé par l'A. I. de B. "si le locataire résilie le présent bail dans les conditions légales avant la fin de cette durée contractuelle, ou si le bail est résilié judiciairement par anticipation, le locataire qui demandera la résiliation anticipée ou contre lequel interviendra un jugement de résiliation devra rembourser au propriétaire, au prorata temporis de la durée non courue, la part de frais et honoraires versés par celui-ci lors de la réalisation de la présente location" ;

ATTENDU qu'une telle clause qui subordonne la résiliation anticipée du contrat au versement d'une somme sous la forme du remboursement au bailleur d'une partie de ses frais et notamment honoraires versés à l'intermédiaire, a pour effet manifeste de limiter le droit du locataire, reconnu par l'article 12 de la loi d'ordre public du 6 juillet 1989, de mettre fin sous certaines conditions aux relations contractuelles ;

ATTENDU que de même cette clause contrevient au principe édicté par l'article 5 de la même loi, lequel dispose que la rémunération des personnes qui prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un bien appartenant à autrui, est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire ;

ATTENDU que dans ces conditions la clause dénoncée devra être déclarée illicite ;

*

*

III - SUR LA DEMANDE DE MONSIEUR C

ATTENDU qu'il convient de donner acte au défendeur de ce qu'il a le 6 mai 1992 fait droit à la réclamation de Monsieur C :

Mais ATTENDU que le refus de se désister de son action exprimé par ce dernier se justifie aisément dans la mesure où le courrier du 6 mai 1992, s'il le satisfait effectivement, précise néanmoins qu'il avait "accepté et signé la clause litigieuse" ; Qu'une telle réserve démontre bien la nécessité d'une nouvelle décision de justice sur la validité de cette clause ;

ATTENDU également et surtout que ce décompte définitif n'a été établi que postérieurement à la convocation devant le Tribunal d'Instance adressée à Monsieur L le 14 avril 1992 ;

ATTENDU que dans ces conditions c'est à juste titre que le demandeur réclame une indemnisation au titre des frais irrépétibles ;

Qu'il conviendra de lui allouer la somme de 250,00 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

*

*

*

IV - SUR LES DEMANDES DE L'U

1° - Les Dommages et Intérêts et la Publication de la décision dans un journal

ATTENDU que l'U. . . produit aux débats une lettre de l'O. D. . . H. . . des C. . . d'/. . . précisant qu'au 21 mai

1992 il avait été enregistré mille sept cents demandes d'attribution de logements non encore satisfaites ;

ATTENDU que l'Office ajoute que le délai moyen d'attente se situe entre trois et vingt quatre mois selon le secteur géographique ;

ATTENDU que ces éléments permettent de mettre en évidence un parc immobilier locatif très insuffisant au regard du nombre des demandes ;

Que cet état de fait contraint les candidats au logement à accepter des contrats de location sans pouvoir discuter valablement des conditions qu'ils devront respecter ;

ATTENDU que force est de reconnaître que malgré les différentes lois protectrices promulguées en faveur des locataires, le consommateur, que représente l'U. , a été victime de l'agissement illégal reproché à l'A I. de B ;

ATTENDU que dès lors il conviendra de faire droit à la demande de dommages et intérêts présentée par la demanderesse et de condamner l'A I. de B à lui verser 5 000,00 francs à titre de dommages et intérêts ;

ATTENDU en outre que la nécessité d'informer le consommateur sur le risque que de telles pratiques lui font courir justifie que soit ordonnée la publication dans un délai d'un mois à compter de ce jour, du dispositif du présent jugement dans le Journal OUEST FRANCE sous la rubrique du mercredi "Immobilier" et ce sous astreinte de 1 000,00 francs par semaine de retard pendant trois semaines ;

2° - Sur les autres demandes

ATTENDU que la publication du dispositif est de nature à satisfaire amplement l'intérêt du consommateur ; Qu'il y aura lieu de débouter l'U. de ses demandes subséquentes ;

V - SUR L'ARTICLE 700 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE

ATTENDU cependant qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de l'U. les sommes qu'elle a exposées à l'occasion de la présente instance et non comprises dans les dépens ;

Qu'il lui sera alloué 12 00,00 francs au titre des frais irrépétibles ;

D E C I S I O N

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision contradictoire et en premier ressort :

DECLARE recevable l'intervention de l'U.

DECLARE illicite la clause suivante insérée dans les contrats de location de l'A. I. de B. , rue Ch. à S. B.

"FRAIS : La présente location a été faite sur la base d'une durée de trois ans, indiquée par le locataire comme étant une durée effective de sa location. Cette période de trois ans est considérée comme une condition essentielle de la formation de l'accord entre les parties, sans laquelle le contrat n'aurait pas été conclu et sans laquelle le propriétaire bailleur n'aurait contracté. Cependant si le locataire résilie le présent bail dans les conditions légales avant la fin de cette durée contractuelle, ou si le bail est résilié judiciairement par anticipation, le locataire qui demandera la résiliation anticipée ou contre lequel interviendra un jugement de résiliation devra rembourser au propriétaire, au prorata temporis de la durée non courue, la part de frais et honoraires versés par celui-ci lors de la réalisation de la présente location" ;

CONDAMNE l'A I de B: prise en la
personne de Monsieur L à payer à l'U

CINQ MILLE FRANCS (5 000,00 F) à titre de dommages et
intérêts et MILLE DEUX CENTS FRANCS (1 200,00 F) sur le fondement de
l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

LUI DONNE ACTE de ce qu'elle a reversé la somme de NEUF
CENT DIX FRANCS (910,00 F) indûment retenue à Monsieur C ;

LA CONDAMNE à lui payer la somme de DEUX CENT
CINQUANTE FRANCS (250,00 F) au titre des frais irrépétibles ;

ORDONNE la publication du dispositif du présent jugement dans
le Journal OUEST FRANCE du mercredi en page "Immobilier" dans un délai
d'un mois à compter de la présente décision sous astreinte de MILLE
FRANCS (1 000,00 F) par jour de retard pendant TROIS SEMAINES ;

DEBOUTE l'U: pour le surplus
de ses prétentions ;

• CONDAMNE l'A I de B: aux dépens.

Ainsi jugé et publiquement prononcé le vingt et un septembre
mil neuf cent quatre vingt douze, la minute est signée du Juge d'Instance et
du Greffier.

Le Greffier,

Le Juge d'Instance,

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MANDAT ET ORDONNE A TOUTS HUISSIERS DE JUSTICE
SUR CE TOUTS DE METTRE LES PRÉSENTES A EXÉCUTION
AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCU
REURS DE LA RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX DE
GRANDE INSTANCE D'Y TENIR LA MAIN
A TOUTS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA
FORCE PUBLIQUE DE PRÊTER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN
SERONT LÉGALEMENT REQUIS.
ET FOI DE QUOI, NOUS SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
EN CHIEF DU TRIBUNAL D'INSTANCE AVONS SIGNÉ ET
SCÉLLÉ LES PRÉSENTES
AU SECRÉTARIAT GÉNÉRAL A SAINT-BRIEUC, LE
29 septembre 1992.

Le Greffier en chef

