

4ème Chambre Civile

N° JUGEMENT

175

N° RG : 9504219

JLB

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE**

**JUGEMENT DU 03 juin 1996**

**ENTRE :**

**DEMANDEUR(S) :**

At  
dont le siège social est rue M  
93 M.  
Représentée par son Président, Mr GIACOMO Jean-Pierre

Représenté par la SCP BRASSEUR CHAPUIS, avocats associés inscrits au Barreau de GRENOBLE et plaidant par Maître BRASSEUR, avocat inscrit au barreau de GRENOBLE

**D'UNE PART**

**ET :**

**DEFENDEUR(S) :**

MR D... Y  
né le  
demeurant a d. G G: 92 C.

Représenté par la SCP ROSSETTI DETROYAT, avocats associés inscrits au Barreau de GRENOBLE et plaidant par Maître DETROYAT, avocat inscrit au Barreau de GRENOBLE

**D'AUTRE PART**

4/6/96  
SCP Brasseur + SCP Rossetti  
4/6/96  
conseils des parties.

A l'audience publique du 30 avril 1996 tenue par **Jean-Louis BERNAUD, Juge**, assisté de **Françoise DESLANDE-LAMAZE, Greffier**, les conseils des parties ayant renoncé au bénéfice des dispositions de l'article 804 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Après avoir entendu les avocats en leur plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyée au 03 juin 1996, date à laquelle il a été statué en ces termes :

\*\*\*\*\*

Agissant dans le cadre des articles L 421-2 et L 421-6 du code de la consommation, la C .) a fait citer, par acte d'huissier du 18 juillet 1995, Monsieur Y D , propriétaire de divers locaux d'habitation loués habituellement à des étudiants, aux fins d'entendre :

- dire illicites ou abusives les clauses suivantes contenues dans les contrats proposés par le défendeur :

clause relative à la majoration de 10 % du loyer en cas d'impayé

clause interdisant l'usage des lieux par plus d'une personne,

. clause interdisant d'exercer une profession dans la région (article 1er des conditions générales),

. clause exonérant le bailleur de toute responsabilité dans le cas d'infiltrations ou de dégâts causés aux tiers (article 10),

clause interdisant la possession d'animaux familiers (article 11),

. clause interdisant de fleurir les balcons et fenêtres (article 14),

. clause imposant de supporter les travaux sans indemnité (article 16) ou en cas de non usage de l'ascenseur (article 19),

. clause imposant au locataire une indemnité équivalente à 5 mois de loyer en cas de départ anticipé, ou en cas d'abandon de projet de location,

clause d'état des lieux effectué unilatéralement par le bailleur,

- dire que le défendeur devra supprimer ou faire supprimer de ses contrats dans le délai de 15 jours, à dater de la décision à intervenir, les clauses litigieuses et ce, sous astreinte d'un montant de 1.000 francs par contrat postérieur à l'expiration du délai imparti, les défendeurs devant justifier à l'expiration de ce délai, par dépôt auprès du greffe du Tribunal de Grande Instance, de la mise en

conformité de leurs contrats avec la décision à intervenir,

- ordonner la publication du jugement à intervenir dans les journaux DAUPHINE LIBERE, LES PETITES AFFICHES DE GRENOBLE ET DU DAUPHINE, LE 38 et ce, à concurrence de 10.000 francs par publication à la charge du défendeur,

- de condamner le défendeur à lui verser

. à titre de dommages-intérêts la somme de 50.000 francs.

. à titre d'indemnité pour l'article 700 du nouveau code de procédure civile une somme de 9.000 francs.

La C  
l'appui de ses demandes

soutient à

- que, louant habituellement des chambres meublées ou des studios à des étudiants, Monsieur D doit être considéré comme un professionnel de la location en meublé en application de la loi du 2 avril 1949,

- que la réglementation sur les clauses abusives ou illicites lui est, dès lors, applicable,

- que, par référence à la recommandation publiée le 4 février 1990 par la Commission des Clauses Abusives, certaines clauses contenues dans le modèle de contrat habituellement utilisé par le défendeur présentent un caractère abusif au sens de l'article L 132-1 nouveau du Code de la Consommation,

qu'il en est ainsi :

. de la clause de majoration du loyer en cas d'impayé qui ne tient pas compte des empêchements légitimes (exception d'inexécution, force majeure, etc...)

. de la clause interdisant l'occupation des lieux par plusieurs personnes sauf accord du bailleur et supplément de loyer qui réduit de façon abusive l'usage normal des lieux par le locataire,

. de la clause qui interdit au preneur d'exercer ou de chercher à exercer une profession dans la ville ou dans la région des lieux loués, ce qui apparaît comme une obligation arbitrairement imposée au locataire et portant atteinte à sa vie privée,

. de la clause qui exonère le bailleur de toute responsabilité en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, ou de dégâts causés aux voisins par suite d'excès d'eau, d'engorgement ou de toute autre cause, ce qui déséquilibre le contrat, alors que le bailleur s'exonère de son obligation d'entretien et de réparation,

. de la clause interdisant de placer sur les balcons et fenêtres ni linge, ni pots de fleurs, ni cages, qui restreint sans justifications particulières, les droits du locataire à un usage normal des lieux en bon père de famille,

. de la clause qui impose au locataire de supporter sans réduction de loyer et sans indemnité les réparations incombant au bailleur alors que le trouble de jouissance ou l'impossibilité d'utiliser les lieux loués doit nécessairement donner lieu à indemnisation compte tenu des obligations réciproques pesant sur les parties,

. de la clause qui impose le paiement de 5 mois de loyer (trois mois plus dépôt de garantie) en cas de départ anticipé ou de renonciation au bail par le locataire, ce qui excède manifestement le préjudice subi par le bailleur,

. de la clause qui prévoit qu'à défaut d'état des lieux contradictoire et d'inventaire à l'entrée, ceux dressés par le bailleur seront réputés valables, ce qui permet à ce dernier d'imposer à son locataire des constatations unilatérales,

- que, par ailleurs, est illicite comme contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970, la clause interdisant au locataire d'introduire dans les lieux des animaux (chien, chat, etc...),

- qu'enfin, elle est en droit de solliciter de légitimes dommages et intérêts alors que l'utilisation par un professionnel de contrats comportant des clauses abusives et illicites cause un préjudice à l'intérêt collectif des consommateurs.

Monsieur Y D. conclut principalement à l'irrecevabilité de l'action introduite par la C. et, subsidiairement, à son mal-fondé. Il prétend obtenir reconventionnellement une somme de 20.000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, outre une indemnité de 5.000 francs pour frais irrépétibles.

Il fait observer :

- que la C. ne justifie pas avoir pour objet statutaire la défense des intérêts des consommateurs, ni être agréée à cette fin,

- que, par ailleurs et surtout, bien que louant plusieurs chambres meublées, il n'est pas un professionnel de la location alors qu'agé de 80 ans, il n'agit pas dans un cadre professionnel, n'ayant aucune compétence tant en matière immobilière que juridique,

- qu'il a utilisé un modèle de contrat qui lui a été fourni par une agence immobilière,

- que les clauses critiquées doivent être analysées par référence aux conditions d'attribution des chambres universitaires sur lesquelles le modèle de contrat s'est manifestement basé,

- que tout hébergement d'une personne supplémentaire entraînerait une augmentation des charges qui ne serait pas répercutée sur le locataire alors que le loyer comprenant les charges est forfaitaire,
- que l'interdiction faite au locataire d'étendre du linge et de détenir un animal domestique résulte du règlement de copropriété,
- qu'aucun abus ne résulte de la clause du bail prévoyant une majoration de loyer en cas d'impayé alors que, compte tenu de sa situation financière précaire, les loyers constituent pour lui une source de revenus indispensable,
- que la pénalité prévue en cas de départ anticipé compense les difficultés de relocation en cours d'année universitaire, et rappelle utilement au preneur que, contrairement au droit commun, le bail ne peut être résilié unilatéralement avant terme.

### MOTIFS DE LA DECISION

#### 1/ La recevabilité de l'action :

La C. . a été agréée par arrêté du 12 juillet 1990, renouvelé le 18 septembre 1990 pour exercer les actions en justice réservées par le Code de la Consommation aux associations ayant pour objet statutaire la défense des intérêts des consommateurs.

Sa qualité à agir ne saurait par conséquent être contestée

Toutefois, en prenant soin de préciser que les associations de consommateurs mentionnées à l'article L 421-1 doivent agir "dans les conditions précisées à cet article", l'article L 421-2 du code de la Consommation limite indiscutablement le champ de l'action en suppression de clauses illicites à des hypothèses où les faits sont constitutifs d'une infraction pénale alors que l'association de consommateurs agréée exerce dans ce cadre les droits reconnus à la partie civile.

Cette analyse est corroborée par les dispositions de l'article L 421-7 du code de la consommation qui prévoit que, par voie d'intervention, la mise en oeuvre des mesures de l'article L 421-2 peut être demandée à la juridiction civile lorsque les faits ne sont pas constitutifs d'une infraction pénale, ce qui implique nécessairement que par voie d'action une atteinte à la loi pénale doive être relevée.

La C. sera par conséquent déclarée irrecevable en son action exercée dans le cadre de l'article L 421-2 susvisé.

2/ La demande en suppression de clauses abusives :

Le professionnel soumis aux règles de protection du consommateur peut être défini comme la personne physique ou morale publique ou privée qui offre des biens ou des services dans l'exercice d'une activité habituelle.

En l'espèce, Monsieur Y D. reconnaît qu'il est notamment propriétaire de deux logements situés à G..., rue C..., comportant chacun plusieurs chambres meublées qu'il donne habituellement en location à des étudiants.

S'il est constant que le défendeur, âgé de 80 ans et invalide, n'exerce pas une profession dans son activité de loueur en meublé, l'existence d'actes de location habituels, conclus sur la base de contrats-types utilisés par les professionnels de l'immobilier, portant sur plusieurs logements permet cependant d'affirmer que Monsieur D., qui agit dans un but lucratif, est un professionnel au sens de l'article L 132-1 du code de la consommation.

La loi 49.458 du 2 avril 1949, certes dans un autre domaine, définit d'ailleurs le loueur professionnel en meublé comme le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés.

Les modèles de contrats habituellement proposés par Monsieur D. à ses contractants non professionnels, ainsi qu'il résulte de la série de conventions produite aux débats, sont donc soumis aux dispositions de l'article L 132-1 susvisé destiné à assurer la protection des consommateurs contre les clauses abusives.

L'action introduite par la C... dans le cadre de l'article L 421-6 du code de la consommation, qui ne suppose pas l'existence d'une infraction pénale, sera par conséquent déclarée recevable.

a/ Les clauses relatives à l'usage des lieux

Les stipulations critiquées par la C... sont les suivantes

- clause prohibant l'occupation des lieux par un nombre de personnes supérieur à celui mentionné dans le bail, sauf accord écrit et préalable du bailleur qui, dans ce cas, pourra réclamer un supplément de loyer,
- clause par laquelle le locataire s'oblige à ne placer sur les balcons et fenêtres, ni linge, ni pots de fleurs, ni cages, ni tout ce qui pourrait nuire à la propreté ou à l'aspect de la maison,
- clause par laquelle le preneur s'engage à ne pas exercer un commerce, une profession ou une industrie dans les lieux loués, reconnaît que la location ne lui est consentie qu'à titre de résidence provisoire et de plaisance, et déclare sur l'honneur n'exercer et ne chercher à exercer aucune profession dans la ville et dans la région des lieux loués.

Il convient d'observer tout d'abord que la location de plusieurs chambres meublées au sein d'un même appartement est incontestablement à l'origine de conditions particulières d'occupation, tenant notamment au nombre élevé d'occupants appelés à faire un usage commun de divers équipements, de nature à justifier la création d'obligations particulières.

Dans cette optique, il apparaît qu'en prohibant tout dépassement non autorisé du nombre d'occupants déclaré, le bailleur impose légitimement dans l'intérêt collectif des colocataires d'un même logement une stricte correspondance entre le nombre d'occupants et les capacités de couchage et d'accueil des lieux loués, ce qui ne crée aucun déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au sens de l'article L 132-1 nouveau du code de la consommation.

Par ailleurs, aucun abus ne résulte de la clause par laquelle le locataire s'oblige à ne rien entreposer sur les balcons et les fenêtres qui puisse nuire à la propreté ou à l'aspect de l'immeuble que les copropriétaires se sont engagés à sauvegarder aux termes du règlement de copropriété.

Il apparaît enfin qu'en déclarant sur l'honneur n'exercer et ne chercher à exercer aucune profession dans la ville et dans la région des lieux loués, le preneur ne souscrit aucun engagement restreignant sa liberté individuelle susceptible d'être sanctionné par la résiliation du bail alors que la clause litigieuse lui fait exclusivement obligation de ne pas exercer un commerce, une profession ou une industrie dans les lieux loués. Il ne résulte donc de cette déclaration sans portée juridique, aucun abus de nature à porter atteinte à l'équilibre du contrat.

#### b/ Les clauses financières

La C. . entend faire juger que sont abusives les clauses prévoyant le paiement d'une pénalité de 10 % en cas de non paiement du loyer le 10 du mois ainsi que d'une indemnité de départ anticipé représentant 5 mois de loyer.

Outre le fait qu'elle peut, le cas échéant, être soumise au pouvoir d'appréciation du Juge, la pénalité prévue en cas de manquement du preneur à son obligation principale de payer le loyer à la date convenue, n'est à l'origine d'aucun déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat alors d'une part que son taux n'est pas excessif en soi et d'autre part, que son caractère automatique ne prive pas le locataire de son droit de faire valoir une cause légitime de retard.

Par ailleurs, l'indemnité de départ anticipé, qui constitue également une clause pénale, apparaît comme la contrepartie de la stabilité d'occupation garantie au preneur par la durée déterminée du bail.

C'est en effet légitimement que le bailleur qui ne peut donner congé avant l'expiration du terme, entend se prémunir contre les effets préjudiciables d'une

rupture anticipée en cours d'année universitaire que le preneur pourrait lui imposer.

La clause de départ anticipé ne confère donc au bailleur aucun avantage excessif.

c/ Les clauses exonératoires de responsabilité :

En contrepartie de l'obligation principale de payer le loyer convenu pesant sur le locataire, le bailleur est tenu à titre principal de délivrer les lieux loués en bon état de réparation, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée à l'exception des réparations réputées locatives, et de garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

Cet équilibre, qui est de l'essence même du contrat de location d'immeuble d'habitation, ne peut être rompu au profit du bailleur.

La clause par laquelle Monsieur D s'exonère de toute responsabilité en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges ou glaces sera par conséquent déclarée abusive.

Par ailleurs tenu d'assurer à son co-contractant durant toute la durée du bail la libre disposition de la chose louée en état de servir à l'usage auquel elle est destinée, le bailleur ne peut sans abus imposer une clause dérogatoire aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le paragraphe 16 des baux litigieux aux termes duquel le locataire s'engage à supporter sans réduction de loyer ni indemnité les réparations incombant au bailleur même si les travaux durent plus de quarante jours, sera dès lors également déclaré abusif.

Il sera par conséquent, sur ces deux points, fait droit à la demande en suppression sous astreinte formée par la C

Toutefois, cette dernière sera déboutée de sa demande de dépôt au greffe du Tribunal d'un modèle de contrat conforme à la décision alors que cette modalité d'exécution n'est pas prévue par la loi.

d/ La clause relative à l'état des lieux :

La clause prévoyant qu'à défaut d'état des lieux d'entrée et d'inventaire contradictoires, ceux dressés par le bailleur seront réputés valables, doit nécessairement être interprétée comme visant l'hypothèse d'une défaillance du locataire dans l'établissement de ces documents.

Cette stipulation, dont la portée est comparable à celle de la présomption instituée par l'article 1731 du Code Civil, n'apparaît donc pas à l'origine d'un déséquilibre



significatif entre les droits et les obligations des parties.

3/ La demande de dommages-intérêts :

La présence de clauses abusives dans les modèles de contrats proposés par les professionnels portant préjudice à l'intérêt collectif des consommateurs, il convient de déclarer recevable la demande de dommages-intérêts formée par une association de consommateurs agissant dans le cadre de l'article L 421-6 du Code de la Consommation.

Le préjudice modéré causé par la présence des deux clauses déclarées abusives dans les modèles de contrats habituellement proposés par Monsieur D. sera toutefois intégralement réparé par l'allocation d'une somme de 3.000 francs.

La demande de publication de la décision sera par ailleurs rejetée alors qu'utilisant un modèle de contrat qui lui aurait été remis par un agent immobilier, Monsieur D n'est pas l'auteur des clauses déclarées abusives.

4/ Les demandes accessoires

L'action introduite par la C. étant partiellement fondée, Monsieur D. sera débouté de ses demandes de dommages-intérêts pour procédure abusive et frais irrépétibles.

Il serait en revanche inéquitable de laisser à la C.N.L. l'entière charge des frais exposés par elle à l'occasion de l'instance.

## PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

**DECLARE** la C. irrecevable en son action en suppression de clauses illicites.

**DECLARE** en revanche recevable son action en suppression de clauses abusives exercée dans le cadre de l'article L 421-6 du Code de la Consommation.

**DECLARE** abusives les clauses contenues dans les modèles de conventions habituellement proposés par Monsieur D. Y à ses locataires aux termes desquelles :

' - Le bailleur est exonéré de toute responsabilité en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges ou glaces. '

"- Le locataire s'engage à supporter sans réduction de loyer ni indemnité les réparations incombant au bailleur, dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant la location."

**ORDONNE** la suppression de ces deux clauses dans les modèles de conventions de location habituellement proposés par Monsieur D Y sous astreinte de **500 francs** (cinq cents francs) par infraction constatée passé le délai d'UN MOIS à compter de la signification du présent jugement.

**DIT** n'y avoir lieu à publication de la présente décision.

**CONDAMNE** Monsieur D Y à payer à la C N L ( ) la somme de **3.000 francs** (trois mille francs) à titre de dommages-intérêts outre une indemnité de **3.000 francs** (trois mille francs) par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**DEBOUTE** la C du surplus de sa demande.

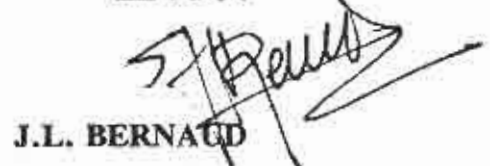
**DEBOUTE** Monsieur D Y de ses demandes reconventionnelles.

**LE CONDAMNE** aux dépens dont distraction au profit de Maître BRASSEUR, Avocat.

LE GREFFIER

  
F. DESLANDE-LAMAZE

LE JUGE

  
J.L. BERNAUD

EXI

72