

TRIBUNAL D'INSTANCE DE GRENOBLE

cb

JUGEMENT DU 30 MARS 1999

G N° 11-98-000960

PLAIDOIRIES LE : 16/03/1999

PRESIDENT : Bernard FOUQUERÉ, Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE, chargé de la direction du Tribunal d'Instance

JUGEMENT

GREFFIER : Nadine MICHAZ

u : 30/03/1999

DEMANDEUR

Monsieur F M demeurant
représenté par la SCP BRASSEUR - CHAPUIS,
avocats associés au barreau de Grenoble

INTERVENANTE VOLONTAIRE

L'U
dont le siège social est
représentée par la SCP
BRASSEUR - CHAPUIS, avocats associés au barreau de Grenoble

ET :

DEFENDERESSE :

L'A A dont le siège social est
représentée par la SCP
VINCENT - GIRARD - BRIANÇON, avocats associés au barreau de
Grenoble

pie exécutoire
livrée le :

pies aux parties
livrées le :

DECISION

contradictoire
en premier ressort

PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE

FAITS. PROCEDURE. PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Le 26 août 1988, P M a confié à la
A I un mandat de gestion de son appartement situé dans

Le paragraphe « durée » du contrat de gestion est ainsi rédigé

Le présent mandat est donné pour une durée d'une année à compter de ce jour, il se renouvellera ensuite d'année en année par tacite reconduction, à défaut de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant l'expiration de la première durée ou de chaque renouvellement annuel.

Dans le cas où le mandant entendrait user de cette faculté, tout en conservant comme locataire de ses locaux le locataire mis en place par le cabinet A sauf faute grave du gestionnaire, le mandant s'oblige à payer au mandataire une indemnité égale au montant d'un mois de location, charges comprises, et l'autorise dès à présent à prélever cette somme sur sa dernière reddition de comptes, il en sera de même en cas de résiliation anticipée, pour quelque motif que ce soit, en dehors de la date anniversaire du mandat avec préavis de trois mois.

En tout état de cause il prendra fin au jour de l'aliénation du bien.

P M a mis fin au mandat de gestion à compter du 26 août 1997 .

La A I a alors prélevé sur le compte de son mandant la somme de 5.821,12 francs en application de la clause susvisée .

Suivant acte en date du 14 avril 1998, P M a assigné la A I afin qu'elle soit condamnée à lui verser les sommes suivantes :

5.821,12 francs, correspondant à la retenue opérée sur le compte de loyers ;

7.000 francs par application de l'article 700 du NCPC

A l'appui de ses demandes F M soutient que la clause afférente au renouvellement automatique du mandat de gestion, en ce qu'elle contrevient au principe de libre révocation du mandat énoncé par l'article 2004 du Code civil et au principe de limitation dans le temps dudit mandat prévu par l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970, est illicite .

Il ajoute que la clause concernant l'indemnité de résiliation est également illicite dès lors qu'en contrariété avec les articles 73 et 78 du décret du 20 juillet 1972 elle institue une rémunération non prévue par la réglementation et dès lors qu'elle n'est pas rédigée en caractères très apparents .

Il affirme, en outre, que cette dernière clause est abusive dans la mesure où elle crée, par son automaticité et par l'obstacle mis à l'application de la règle de libre révocation du mandat, un déséquilibre significatif entre des droits et obligations des parties.

L'U

) intervient volontairement dans l'instance et s'associe aux moyens développés par P. M.

S'appuyant sur les articles L 421-2, L 421-6, L 421-7 et L 421-9 du Code de la consommation elle réclame, dans tous les contrats établis par la société défenderesse, la suppression des deux clauses illicites et abusives, ainsi que la publication du jugement dans les journaux DAUPHINE LIBERE et LES PETITES AFFICHES.

Elle sollicite, par ailleurs, la condamnation de la sc. A.
 à lui verser les sommes suivantes ;
 - 30.000 francs en réparation du préjudice collectif subi par les consommateurs ;
 - 10.000 francs en réparation du préjudice associatif ;
 - 8.000 francs par application de l'article 700 du NCPC.

Enfin, elle souhaite que le jugement soit assorti de l'exécution provisoire

La A. I. soulève, tout d'abord, l'incompétence du tribunal d'instance de Grenoble pour statuer sur la demande incidente de P. U.

Elle souligne, à cet effet, que la demande de cette association, concernant l'annulation des clauses du contrat de mandat et à la publication de la décision, est d'un montant indéterminé et, partant, doit être examinée par le tribunal de grande instance puisqu'en application de l'article 51 du NCPC les juridictions autres que ce tribunal ne connaissent que des demandes incidentes qui entrent dans leur compétence d'attribution.

Subsidiairement au fond, elle conclut au rejet des demandes présentées par P. M. et U.

Elle affirme que la clause afférente à la reconduction du mandat de gestion ne contrevient nullement aux dispositions de l'article 7 de loi du 2 janvier 1970 puisqu'elle prévoit expressément l'arrêt du mandat en cas d'aliénation du bien.

Elle ajoute que la clause prévoyant le versement d'une indemnité en cas de résiliation du mandat est licite dès lors qu'il est de principe que, sans contrevenir aux dispositions de l'article 2004 du Code civil, les parties peuvent convenir du versement d'une indemnité en cas de résiliation à l'initiative du mandant.

Elle précise, par ailleurs, que cette clause n'est en aucune manière abusive puisque le paiement de l'indemnité de résiliation est soumis à deux conditions (absence de faute imputable au mandataire et maintien du locataire dans les lieux) et puisque ledit paiement trouve sa contrepartie dans l'excellent travail réalisé par l'agent immobilier dans la recherche d'un locataire solvable et dans la privation, du fait du mandat, de la perception des fruits légitimes de son travail .

Reconventionnellement, elle réclame la condamnation de P M et de l U à lui verser la somme de 8.000 francs par application de l'article 700 du NCPC .

MOTIVATION DE LA DECISION

1) Sur l'exception d'incompétence *ratione valoris*

Selon l'article L 421-7 du Code de la consommation, *les associations mentionnées à l'article L 421-1 peuvent intervenir devant les juridictions civiles et demander notamment l'application des mesures prévues à l'article L 421-2, lorsque la demande initiale a pour objet la réparation d'un préjudice subi par un ou plusieurs consommateurs à raison de faits non constitutifs d'une infraction pénale .*

En ce qu'il prévoit la possibilité pour les associations de consommateurs agréées d'intervenir devant les juridictions civiles aux côtés d'un consommateur, en ce qu'il concerne des demandes éventuellement indéterminées dans leur *quantum* (suppression des clauses, publication de la décision) et en ce qu'il ne pose aucune limite au droit d'action autre que l'existence d'un préjudice subi par plusieurs consommateurs, cet article déroge à l'interdiction faite aux juridictions d'exception par l'article 51 du NCPC de statuer sur les demandes incidentes qui n'entrent pas dans leur compétence d'attribution .

La mise en œuvre de l'article 51 du NCPC réduirait, en effet, à néant le droit d'intervention reconnu par la loi aux organisations agréées et l'aide apportées par celles-ci aux consommateurs dans le cadre des instances judiciaires tant il est vrai que la plupart des litiges de consommation sont portés devant le tribunal d'instance (juridiction d'exception) et tant il est vrai que les demandes des organisations de consommateurs sont généralement indéterminées (au sens de l'article 40 du NCPC et de la jurisprudence subséquente) .

En conséquence, il y a lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par la A. U

2) Sur la validité de la clause de reconduction automatique du contrat de mandat

Aux termes de l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, *sont nulles les promesses et les conventions*

de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1^{er} qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

La clause du paragraphe « durée » du mandat de gestion, donné le 26 août 1988 par P M à la A, prévoit un renouvellement indéfini du mandat par le moyen de la reconduction tacite d'année en année. Cette clause ne prévoyant aucune limitation dans le temps du mandat contrevient incontestablement aux dispositions de l'article susvisé. Partant, elle doit être annulée.

Vainement, pour faire échec au constat de l'illicéité de la clause de reconduction automatique du mandat, la A I fait état de l'aliénation du bien comme élément générateur de l'expiration du mandat dès lors, d'une part, que la date de la vente du bien n'est pas connue par avance et dès lors, d'autre part, que la fin du mandat dans une telle hypothèse est la conséquence non de mise en œuvre d'une clause afférente à la durée mais de la disparition de l'objet même de la convention.

3) Sur la validité de la clause afférente au versement par le mandant d'une indemnité de résiliation

a) Le caractère illicite de la clause

La mise en place d'une clause pénale dans le cadre d'un mandat de gestion ne peut être condamnée par principe dans la mesure où l'article 1152 du Code civil reconnaît, d'une manière générale, aux parties à un contrat le droit de prévoir une telle clause et dans la mesure où, l'article 78 du décret du 20 juillet 1972, pris pour l'application de la loi du 2 janvier 1970, reconnaît implicitement la validité des clauses pénales en exigeant qu'elles soient mentionnées en termes très apparents.

Si l'illicéité de la clause pénale ne peut être constatée par principe, par contre elle peut éventuellement résulter du non-respect des dispositions de l'article 78 du décret du 20 juillet 1978 concernant le caractère très apparent de sa mention.

Force est de constater à cet égard qu'en l'espèce il n'a pas été satisfait, dans le contrat d'adhésion proposé par la A L le 26 août 1988, à la condition de forme exigée par l'article 78 susvisé. En effet, la clause concernant le versement d'une indemnité de résiliation par le mandant est imprimée avec les mêmes caractères que les autres paragraphes du contrat et n'est ni soulignée ni mise en évidence par un procédé typographique quelconque.

De la sorte, le consommateur ne peut avoir son attention attirée sur les conséquences financières du manquement éventuel aux obligations prévues par le contrat.

b) Le caractère abusif de la clause

Aux termes de l'article L 132-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à la loi du 1^{er} février 1995, *dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels, peuvent être interdites, limitées ou réglementés les clauses (...) qui apparaissent imposées aux non-professionnels ou consommateurs par un abus de la puissance économique de l'autre partie et confèrent à cette dernière un avantage excessif*.

En l'espèce, la clause afférente au versement d'une indemnité par le mandant en cas de résiliation du mandat à son initiative, outre le fait qu'elle est inscrite dans un contrat d'adhésion, attribue un avantage excessif au profit du mandataire immobilier et entraîne un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties.

En effet, en ce qu'elle oblige le mandant à verser une indemnité en cas de résiliation du contrat à son initiative, cette clause contrevient au principe de la libre révocation du mandat retenu par l'article 2004 du Code civil.

Les arguments, avancés par la A I pour faire échec à la mise en œuvre de l'article L 132-1 du Code de la consommation, sont non pertinents.

Les conditions, retenues par le contrat pour la mise en œuvre de l'indemnité contractuelle, constituent, en effet, soit un simple rappel du régime juridique de la responsabilité du gestionnaire soit une nouvelle atteinte au principe de la libre révocation du contrat de mandat (exigence du départ du locataire comme condition de l'absence de versement de l'indemnité de résiliation).

En filigrane, dans la seconde condition, est invoqué par le mandataire l'usage éventuellement abusif fait par le mandant du principe de libre révocation du mandat ; cette révocation constituant, selon lui, une sanction injuste à un comportement loyal et à des démarches efficaces et rendant nécessaire la mise en place d'une sanction pécuniaire à l'encontre du mandant.

Cet argument peut être aisément écarté tant il est vrai, d'une part, que l'indemnité contractuelle ne peut suppléer la nécessité pour une partie d'agir en responsabilité contre son partenaire, et tant il est vrai, d'autre part, que la prestation loyale et efficace du gestionnaire d'immeuble a reçu, pendant toute la durée de la relation, une substantielle contrepartie par le versement des honoraires de gestion.

4) Sur les demandes d'indemnisation

En cours de procédure la A I a remboursé à P M la somme de 5.821,12 francs, correspondant au montant de l'indemnité contractuelle. Il y a donc lieu de lui en donner acte et de constater que la demande de P M est devenue sans objet.

Par contre, il paraît inéquitable de laisser à la charge de P
M. ses frais exposés par lui et non compris dans les dépens. La
A I devra donc lui verser la somme de 5.000
francs sur le fondement de l'article 700 du NCPC.

En mettant en œuvre, pendant plusieurs années, des clauses illicites et
abusives et en percevant des indemnités indues la A
I a causé un préjudice direct à l'intérêt collectif des consommateurs
que l' U. à pour mission de défendre. Ces circonstances justifient
que soit allouée à cette association, en réparation du préjudice collectif, la somme
de 10.000 francs.

En outre, il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette association
les frais exposés par elle et non compris dans les dépens. La A
I. devra donc lui verser 5.000 francs par application de l'article 700
du NCPC.

Par contre, la demande concernant le préjudice associatif est rejetée,
l' U. ne justifiant pas d'un préjudice personnel, indépendant du
trouble collectif et de la nécessité d'agir en justice.

5) Sur les autres demandes

Les clauses concernant le renouvellement du contrat de mandat et le
paiement d'une indemnité de résiliation par le mandant devront, par application de
l'article L. 421-2 du Code de la consommation, être supprimées dans les contrats
établis par la A I sous astreinte provisoire de
1.000 francs par infraction constatée, passé le délai d'un mois à compter de la
signification de la présente décision.

La demande de publication de la décision dans des journaux
d'annonces légales de Grenoble est rejetée.

En effet, la présence des clauses litigieuses dans les contrats établis par
la s A D est la conséquence moins de la volonté de
tromper le consommateur que de celle d'obtenir une contrepartie à ses
compétences et aux résultats positifs de activité déployée.

Le préjudice de la collectivité des consommateurs est suffisamment
réparé par l'allocation de dommages-intérêts et la mise en conformité des
nouveaux contrats de gestion.

La publication de la décision, par le préjudice commercial considérable
qu'elle serait susceptible de provoquer, est incompatible avec la bonne foi
apparente de ce commerçant.

Enfin, compte tenu de la nécessité de protéger immédiatement les
consommateurs, les dispositions de la décision concernant l'obligation de modifier
les contrats nouveaux, est assortie de l'exécution provisoire.

DECISION

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

- Déclare illicite la clause afférente aux conditions de renouvellement du contrat de gestion signé le 26 août 1988 par la A. I. et P. M.

- Déclare illicite et abusive la clause du même contrat afférente au versement par le mandant d'une indemnité de résiliation ;

- Ordonne, avec exécution provisoire, à la A. I. de supprimer ces clauses dans les contrats de gestion établis désormais par elle, sous astreinte provisoire de 1.000 francs par infraction constatée passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision ;

- Réserve à ce tribunal la possibilité de liquider l'astreinte ;

- Constate que la A. I. a remboursé à P. M. le montant de l'indemnité contractuelle ;

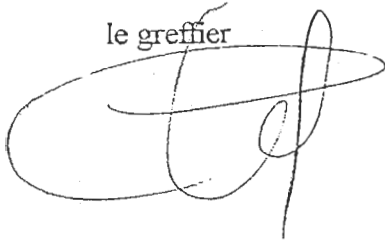
- Condamne la A. I. à verser à l'association U.F.C 38 la somme de 10.000 francs en réparation du préjudice collectif des consommateurs, ainsi que la somme de 5.000 francs par application de l'article 700 du NCPC ;

- Condamne la A. I. à verser à P. M. la somme de 5.000 francs sur le fondement de l'article 700 du NCPC ;

- Rejette les autres demandes ;

- Condamne la A. I. aux dépens .

le greffier



le juge

