

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

N° : 04/05915
2ème A

TOTAL copies	5
COPIE REVÊTUE formule exécutoire avocat	1
COPIE CERTIFIÉE CONFORME AVOCAT	3
COPIE EXPERT	
COPIE DOSSIER	1

SEP MELMOUX

Date : 07 Mars 2007

LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

CHAMBRE : 2ème A

a rendu le jugement dont la teneur suit

DEMANDERESSES

1- L'U

dont le siège social est sis

- 34000 MONTPELLIER

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2004/012038 du 18/10/2004 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de MONTPELLIER)

représentée par **Me Martine COCQUERILLAT-MARECHAL**, avocat au barreau de MONTPELLIER

2- Sophie S

intervenant volontairement

demeurant

- 34000 MONTPELLIER

représenté par **Me Jean-Jacques GANDINI**, avocat au barreau de MONTPELLIER

DEFENDERESSE

S.C.I. S

dont le siège social est sis

- 34280 LA GRANDE MOTTE

représentée par **la SCP MELMOUX PROUZAT GUERS**, avocat au barreau de MONTPELLIER

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré

Président Carole DAUX
Juge unique

assisté de Béatrice MARQUES greffier, lors des débats et du prononcé

DEBATS : en audience publique du 07 Février 2007 au cours de laquelle le président a fait un rapport oral de l'affaire .

MIS EN DELIBERE au 07 Mars 2007

JUGEMENT : en audience publique du 07 Mars 2007 prononcé par le président. qui l'a signé avec le greffier.

FAITS & PROCEDURE

Par acte en date du 14 octobre 2004, l'U. de MONTPELLIER a assigné devant le tribunal de grande instance de Montpellier la SCI S prise en la personne de sa représentante légale en exercice Mme N D afin de voir déclarer son action recevable, de voir déclarer illicites et/ou abusifs les articles 2 et 5 des conditions générales du contrat de location des locaux meublés proposés par SCI S , d'ordonner à cette dernière de ne plus utiliser ces clauses dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement à intervenir et passé ce délai, sous astreinte définitive de 500 € par infraction constatée.

Elle sollicitait également la condamnation de la SCI S à lui payer la somme de 7.650 € en réparation de son préjudice collectif, celle de 1.600 € en réparation de son préjudice associatif et ce, sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Enfin elle demandait la condamnation de la SCI S à lui payer la somme de 1.500 € plus TVA en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et que soit ordonnée la publication du jugement dans le Midi libre, le 34 et dans le Top Hebdo aux frais de la SCI S et ce, à concurrence de 1.000 € par insertion .

L'U. de MONTPELLIER exposait que la SCI S qui avait pour activité l'acquisition, la vente de biens meuble et immeubles, la gestion, l'administration par bail ou autrement, donnait en location de façon habituelle des logements meublés dans la région de Montpellier, visant essentiellement une clientèle étudiante avec une prédilection évidente pour les étrangers.

C'est ainsi que Mesdemoiselles G , E et O signaient un contrat de ce type avec la défenderesse respectivement le 10 juillet 2000, le 5 février 2002 et le 2 mai 2002, chacune ayant versé respectivement au titre du dépôt de garantie la somme de 731,76 €, 910 € et 690 €, outre, pour chacune, une avance sur la consommation d'eau.

L'U. de MONTPELLIER ajoutait, qu'à leur départ, aucune de ces locataires n'avaient pu obtenir la restitution de leur dépôt de garantie, certaines d'entre elles restant même débitrices envers la SCI SN, selon ses calculs.

Or, elle maintenait que la lecture de ces contrats de location de locaux meublés faisait apparaître l'existence de nombreuses clauses abusives ou illicites qu'il convenait de supprimer sous astreinte afin de mettre un terme aux pratiques de cette société.

L'U. de MONTPELLIER faisait valoir qu'au terme des dispositions des articles L. 421 -1 et L. 421-6 du Code de la consommation, les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire explicite la défense des intérêts des consommateurs peuvent agir devant la juridiction civile pour obtenir du juge la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tous contrats proposés ou destinés aux consommateurs.

Elle précisait que conformément aux dispositions de l'article L. 132 -1 du Code de la consommation ne peuvent être déclarées abusives que les clauses conclues entre professionnels et non professionnels ou consommateurs.

Elle ajoutait qu'il ne faisait aucun doute que la SCI S était un loueur habituel au sens de l'article L. 632 -1 du Code de la construction et de l'habitation pour donner à bail habituellement plus de 4 logements meublés et que dès lors elle était fondée à soutenir que les contrats de location étaient bien conclus entre un professionnel de l'immobilier et un consommateur de sorte qu'il y avait lieu de déclarer son action recevable.

Par ailleurs l'U. de MONTPELLIER soutenait que le contrat proposé par la SCI S aux consommateurs était émaillé de clauses abusives notamment celles contenues aux articles 2 et 5 des conditions générales du contrat.

Elle indiquait que l'article 2 relatif au renouvellement et à la résiliation du bail, tel que rédigé, introduisait un déséquilibre significatif entre les droits du bailleur et du preneur, celui-ci étant lié par le contrat quoiqu'il advienne, au contraire du bailleur.

Elle ajoutait qu'il en était de même s'agissant de l'article 5 des Conditions Générales du contrat qui imposait au preneur « *de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir le chauffage, le mécanisme et la robinetterie, le montant de cet entretien étant fixé selon accord exprès à la somme forfaitaire de 205,80 €* »

Or l'U de MONTPELLIER rappelait que le paragraphe e) de l'annexe à l'article L. 132 -1 du Code de la consommation réputait abusive la clause imposant au consommateur qui n'exécute pas ses obligations, une indemnité d'un montant disproportionnellement élevé.

Elle précisait qu'il en allait de même de l'article 5 h) lequel reprenait les mêmes dispositions à propos de la peinture des lieux loués en fixant à l'indemnité à la somme de 304,90 € et de l'article 5 i) faisant défense au preneur de posséder un animal domestique, laquelle clause devait aussi être jugée illicite comme contraire aux dispositions de l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970 qui s'applique quel que soit le régime juridique de la location, cette législation étant impérative

Elle indiquait que l'article 5 m) des conditions générales qui stipulait que « *le preneur qui le reconnaît ne peut pas suspendre en totalité ou en partie le paiement du loyer et des charges pour quelque motif que ce soit ou parce que le propriétaire n'exécute pas ses obligations* », devait se voir déclarer abusif, cette dernière clause étant symptomatique du contrat que la SCI S faisait signer à ses locataires, ceux-ci étant écrasés par le poids de leurs obligations tandis que la requise se donnait toute latitude pour faire ou pour ne pas faire.

Enfin l'U de MONTPELLIER demandait de condamner la requise à lui payer la somme de 7. 650 € au titre de la réparation de son préjudice collectif ainsi que celle de 1.600 € au titre du préjudice associatif subi sur le fondement de l'article 1382 du Code civil en raison du travail fourni pour tenter de faire modifier les contrats, critiques, puis devant l'inaction méprisante de la SCI S, de la nécessité d'intenter une action en justice.

Par conclusions signifiées le 3 février 2005, la SCI SN demandait, au principal, de déclarer l'action de l'U de MONTPELLIER irrecevable et en tout état de cause, si l'action était déclarée recevable, de déclarer les articles 2 et 5 du contrat de location proposé par la SCI S non illicites ou non abusifs et de débouter en conséquence l'U de MONTPELLIER de l'ensemble de ses prétentions et de la condamner à lui payer la somme de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral ainsi que celle de 3.000 € au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

La SCI S faisait valoir que l'U de MONTPELLIER n'avait pas qualité à agir sur le fondement des articles L. 421 -1 et à 421 -6 du Code de la consommation dans la mesure où la SCI S n'était pas un professionnel de l'immobilier, puisqu'il s'agissait d'un particulier louant exclusivement des biens dont elle est propriétaire, gérant ainsi uniquement un patrimoine familial à l'exclusion de biens appartenant à d'autres personnes.

S'agissant des clauses abusives, la SCI S rappelait que le tribunal d'instance de Montpellier avait déjà jugé à deux reprises ce point et déclaré ces clauses non abusives et non illicites dans deux jugements du 12 mai 2003 et du 3 décembre 2003.

Elle indiquait également qu'elle n'avait pas réclamé le montant forfaitaire prévu à l'article 5 du contrat s'agissant de l'entretien de la plomberie concernant les trois contrats de location passés avec Mesdemoiselles G, E et O, pas plus qu'elle ne leur avait demandé un travail de remise en peinture.

La SCI S ajoutait que la jurisprudence du tribunal d'instance de Montpellier était parfaitement applicable même si elle avait fait l'objet d'un pourvoi en cassation, ce dernier ne portant que sur le seul délai de préavis de résiliation anticipée, cette jurisprudence concernant les autres clauses ayant fait l'objet d'une précédente action justice devant être jugée applicable à l'espèce.

Enfin s'agissant des clauses qui n'avaient pas été jugées par le tribunal d'instance de Montpellier, la SCI S soutenait qu'elles n'étaient plus appliquées et ce depuis 2003. Elle précisait que l'article 2 relatif au renouvellement et à la résiliation du bail avait été modifié en ce que le montant de l'indemnité était dorénavant identique pour le preneur et le bailleur de sorte que l'U de MONTPELLIER ne pouvait valablement soutenir qu'il y avait un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Quant à l'article 5 . J) concernant la détention d'un animal domestique, la SCI S affirmait qu'elle n'avait jamais été appliquée et qu'au surplus elle avait été supprimée dans les nouveaux contrats depuis 2003 et ce, bien avant la contestation de l'U de MONTPELLIER du 14 octobre 1004.

Par contre elle soutenait que la clause n°5 .m) concernant l'obligation de payer au terme convenu était prise en conformité de l'article 1728 du Code civil.

Aussi la SCI S indiquait que dans la mesure où les clauses qui étaient qualifiées d'abusives par la requérante avaient été modifiées dans les nouveaux contrats qu'elle proposait à ses locataires, il convenait de constater que l'action intentée par l'U de MONTPELLIER était devenue sans objet.

Enfin concernant l'ensemble des autres obligations du preneur ou du bailleur, elle rappelait qu'elles avaient été prises conformément aux dispositions légales, les articles 1720 et 1754 du Code civil n'étant pas des dispositions d'ordre public, les parties pouvant y déroger par convention particulière.

Par conclusions d'intervention volontaire signifiées le 26 octobre 2005, Mlle Sophie S demandait au tribunal de déclarer illicites et/ou abusives les articles 2 et 5 des conditions générales du contrat de location souscrit auprès de la SCI S et de déclarer son intervention volontaire, dans le cadre de l'instance engagée par l'U de MONTPELLIER, recevable et bien fondée.

Elle sollicitait la condamnation de la SCI S à lui payer la somme de 1.807,50 € au titre des sommes restant dues outre les intérêts au taux légal à compter du 4 juin 2005, celle de 1.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et mauvaise foi ainsi que celle de 1.435,20 € TTC au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et ce, sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Elle indiquait avoir signé le même type de bail avec la SCI S que ceux signés par Mesdemoiselles G , E et O et que de ce fait elle était bien fondée à intervenir volontairement par application des articles 66, 325, 326 à 330 du nouveau code de procédure civile puisque l'U de MONTPELLIER s'appuyait notamment sur ces contrats de location.

Elle précisait avoir signé ce bail le 21 mai 2004 pour une durée d'une année moyennant un loyer mensuel de 550 €, le versement d'un dépôt de garantie de 1.100 € outre un dépôt de garantie consommation eau de 220 € ainsi qu'une somme de 40 € mensuel à titre de charges forfaitaires et définitives.

Elle ajoutait qu'un inventaire des locaux meublés avait été dressé le 12 juillet 2004 et qu'à son départ, le cinq mars 2005, un état des lieux, sans aucune mention « à réparer » ou « à changer » comportant au dos une convention aux termes de laquelle la SCI S lui achetait « le mobilier bureau plus une étagère au coût de 250 € » avait été signé.

Mlle Sophie S expliquait que par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 27 juin 2005, elle avait sollicité le remboursement du dépôt de garantie, le montant de la vente des meubles outre le reliquat du dépôt de garantie.

La SCI S lui faisait alors savoir par lettre recommandée du 28 juin 2005, qu'elle leur restait redevable de diverses sommes au titre « de la résiliation anticipée du contrat/ remise en peinture/ entretien plomberie/ consommation eau/ taxe ordures ménagères » soit la somme de 900 € à régler sous quinzaine.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 18 août 2005, la SCI S maintenait sa position malgré un courrier adressé par l'U de MONTPELLIER contestant ses réclamations, ramenant toutefois le montant de

la taxe ordures ménagère prorata temporis à la somme de 122,50 €.

Par conclusions récapitulatives et responsives signifiées le 8 décembre 2005, l'U de MONTPELLIER demandait au tribunal de lui allouer le bénéfice de son exploit introductif d'instance.

Elle maintenait notamment que contrairement à ce que prétendait la SCI S, la jurisprudence n'avait pas été fixée concernant le caractère abusif des clauses du contrat, par des décisions rendues par le tribunal d'instance de Montpellier dans des espèces l'opposant à d'anciens locataires.

Elle indiquait en effet que la Cour de Cassation, saisie par Mademoiselle G, d'un pourvoi avait cassé le 6 avril 2005 le jugement rendu le 12 mai 2003 par le tribunal d'instance de Montpellier dont la SCI S se prévalait et renvoyé les parties devant le tribunal de SETE, celui de Montpellier ayant violé l'article L. 632 -1 du Code de la construction et de l'habitation, faisant ainsi droit aux prétentions de la défenderesse.

Elle ajoutait qu'il en était de même à l'évidence du jugement rendu le 3 décembre 2003, M. A. n'ayant cependant pas eu pour sa part, la possibilité de saisir la Cour de cassation d'un pourvoi.

S'agissant de l'article 2 relatif au renouvellement et à la résiliation du bail, l'U

de MONTPELLIER maintenait qu'il s'agissait d'une clause abusive au bénéfice exclusif du bailleur, que ce soit les anciens comme les nouveaux contrats, dans la mesure où l'article L. 632 -1 du Code de la construction, d'ordre public, permettait à toute personne prenant à bail un logement meublé à un bailleur qui loue habituellement plus de quatre logements de ce type de résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un préavis de 1 mois, la SCI S continuant de mentionner que le preneur devait donner congé 1 mois avant la fin de la location.

Quant à l'article 5 du contrat, l'U de MONTPELLIER soutenait qu'il comprenait un bon nombre de clauses abusives, reprenant l'argumentation juridique développée dans ses précédentes écritures.

L'ordonnance de clôture intervenait le 3 novembre 2006.

Par conclusions responsives et récapitulatives signifiées le 10 novembre 2006, la SCI S demandait au tribunal, d'ordonner le rabat de clôture et à titre principal, de déclarer tant l'action de l'U de MONTPELLIER que l'intervention volontaire de Mlle S. irrecevable et par conséquent de condamner in solidum cette dernière avec la demanderesse à lui payer la somme de 3.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

En tout état de cause si l'action était déclarée recevable, la SCI S concluait au débouté de l'ensemble des demandes de l'U de MONTPELLIER et de Mlle S en ce qu'il ne s'agissait pas de clauses abusives et/ou illicites et sollicitait la condamnation de son ancienne locataire à lui payer la somme de 812,50 € et la condamnation de l'U de MONTPELLIER à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

La SCI S rappelait que contrairement à ce que soutenait l'U

de MONTPELLIER, l'article L. 632 -1 du Code de la consommation ne définissait pas ce qu'était un professionnel de l'immobilier, l'activité de gestion immobilière étant au surplus réglementée par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application en date du 20 juillet 1972, ajoutant qu'elle ne pouvait être considérée comme un professionnel mais comme un particulier qui gère exclusivement des biens dont il est propriétaire et que dès lors la législation sur les clauses abusives ne pouvait s'appliquer à son encontre dans la mesure où elle n'était pas un professionnel de l'immobilier.

Elle soulignait que si Mlle S. devenait partie à l'instance, son rôle demeurerait toutefois subordonné à celui tenu par la partie principale qu'elle soutient et qu'en l'espèce l'irrecevabilité de la demande principale entraînait l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de Mlle S.

S'agissant des prétendus clauses abusives, la SCI S reprenait l'argumentation juridique développée dans ces anciennes écritures ajoutant toutefois que contrairement à ce qu'affirmait l'U de MONTPELLIER, les logements loués ne constituaient pas la résidence principale des locataires. Enfin s'agissant des sommes réclamées par Mlle S, la SCI S versait aux débats un décompte des sommes contractuellement dues, lequel faisait apparaître que son ancienne locataire restait lui devoir la somme de 812,50 €.

A l'audience du 15 novembre 2006, le tribunal ordonnait le rabat de clôture et renvoyait l'affaire à l'audience du 7 février 2007.

Par conclusions responsives et récapitulatives signifiées les 18 et 24 janvier 2007, la SCI S maintenait l'intégralité de ses prétentions, demandant au tribunal de constater que l'article 2 des contrats qu'elle proposait avait été modifié suite au jugement en date du 13 septembre 2006.

Par ailleurs elle indiquait que non seulement l'action de l'U de MONTPELLIER devait être jugée irrecevable et au surplus infondée dans la mesure où certaines clauses avaient déjà été jugées non abusives, d'autres avaient été modifiées dans les nouveaux contrats et que les dernières ne faisaient l'objet d'aucune contestation.

Par conclusions récapitulatives et responsives n°2, signifiées le 19 janvier 2007, l'U de MONTPELLIER maintenait l'intégralité de ses prétentions, reprenant ses précédents arguments juridiques et demandait au tribunal de constater qu'elle était bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale par décision en date du 18 octobre 2004 et qu'il convenait par conséquent de condamner la SCI S au paiement de la somme de 1.582,50 € TVA incluse au visa des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Par conclusions d'intervention volontaire, récapitulatives et responsives signifiées le 25 janvier 2007, Mlle Sophie S demandait au tribunal de lui allouer le bénéfice de ses précédentes écritures.

L'ordonnance de clôture intervenait le 26 janvier 2007.

A l'audience du 7 février 2007, l'U de MONTPELLIER, la SCI S et Mlle Sophie S maintenaient leurs demandes respectives.

SUR CE

1) Sur la recevabilité de l'action de l'U de MONTPELLIER

Attendu qu'il ressort des dispositions des articles L. 421-1 et L. 421-6 du Code de la consommation que « *les associations régulièrement déclarées et ayant pour objet statutaire explicite la défense des intérêts des consommateurs peuvent agir devant la juridiction civile pour obtenir du juge la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout contrat proposé ou destiné aux consommateurs.* »

Que conformément aux dispositions de l'article L. 132-1 du Code de la consommation, « *ne peuvent être déclarées abusives que les clauses conclues entre professionnels et non professionnels ou consommateurs.* »

Attendu que l'U de MONTPELLIER soutient que son action est recevable au motif que la SCI S est un loueur habituel au sens de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation pour donner à bail habituellement plus de 4 logements meublés.

Qu'elle maintient que les contrats de location sont bien conclus entre un professionnel de l'immobilier et un consommateur de sorte qu'une association de consommateurs agréée peut parfaitement demander la suppression des clauses illicites ou abusives qu'ils contiennent.

Attendu que la SCI S... demande au tribunal de déclarer irrecevable l'action de l'U... de MONTPELLIER au motif que les contrats ne sont pas conclus entre un professionnel et des non professionnels, mais entre deux non professionnels.

Qu'elle soutient en effet qu'elle n'est pas un professionnel de l'immobilier mais une SCI gérant un patrimoine immobilier familial.

Attendu que pour apprécier la recevabilité ou non de l'action de l'U... de MONTPELLIER, il appartient au tribunal de déterminer si la SCI S... est effectivement un professionnel ou non.

Attendu qu'il convient de rappeler que le Code civil ne définit en rien la notion de loueur professionnel pas plus que le Code de la construction et de l'habitation en son article L.632-1.

Que la seule définition du loueur de meublé professionnel résulte du Code général des impôts en son article 151 septies, dernier alinéa lequel définit « *les loueurs en meublé professionnels comme les personnes inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés, qui louent directement ou indirectement des locaux d'habitation meublés ou destinés à être meublés et qui réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles ou retirent de cette activité au moins 50 % de leurs revenus.* »

Qu'il convient cependant de souligner qu'il s'agit d'une définition purement fiscale, avec des incidences uniquement sur l'option du régime fiscal, cette définition ne permettant pas au tribunal de déterminer si la requise est ou non un professionnel.

Qu'il convient par conséquent de définir l'activité de la SCI S... au travers des pièces qui ont été versées au débat.

Attendu qu'il résulte de l'extrait KBis que l'activité déclarée par la SCI S... est « *l'acquisition, la vente de biens meubles ou immeubles, la gestion, l'administration par bail ou autrement, de contracter ou consentir tous emprunts, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.* »

Que cet objet social ne remet aucunement en cause le caractère civil de la location en meublé.

Qu'au surplus il résulte des différents contrats que la SCI S... ne peut être considérée comme un commerçant puisqu'elle ne fournit aucune prestation tel le nettoyage des locaux, les repas, le lavage de linge, susceptible de conférer à la location en meublé un caractère commercial sur le fondement du 6^{ème} alinéa de l'article L. 110 -1 du Code du commerce .

Attendu enfin que l'U... de MONTPELLIER ne

peut se contenter d'affirmer que la SCI S... serait un professionnel de l'immobilier, sans en rapporter les éléments justifiant de cette activité.

Qu'il convient en effet de rappeler que les activités concernant les professionnels de l'immobilier sont rigoureusement réglementées par la loi du 2 janvier 1970, tout professionnel devant notamment être titulaire d'une carte professionnelle.

Que tel n'est pas le cas de la SCI S... laquelle incontestablement se limite à gérer un patrimoine familial.

Attendu qu'il résulte des pièces versées au débat que la SCI S... n'est pas un professionnel de l'immobilier mais au contraire, un particulier.

Que dès lors il convient de déclarer l'action de l'U...

de MONTPELLIER irrecevable dans la mesure où les contrats ne sont pas conclus entre un professionnel et des non professionnels, mais entre deux non professionnels.

2) Sur l'intervention volontaire de Mademoiselle Sophie S

Attendu que l'intervenant volontaire occupe dans l'instance la même position que celle de la partie à laquelle il se joint et qu'en devenant ainsi partie à l'instance, son rôle demeure toutefois subordonné à celui tenu par la partie principale qu'il soutient.

Attendu qu'en l'état, l'irrecevabilité de la demande principale de l'U
de MONTPELLIER entraîne l'irrecevabilité de l'intervention
volontaire de Mademoiselle Sophie S
Qu'il convient par conséquent de déclarer l'action volontaire de Mademoiselle Sophie
S irrecevable.

Attendu que la SCI S demande au tribunal de lui allouer la somme de 3.000 € sur le
fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.
Qu'il serait inéquitable en effet de laisser à la charge de la défenderesse des frais exposés
par elle pour la défense de ses intérêts et non compris dans les dépens.
Qu'il y a lieu par conséquent de condamner in solidum l'U
de MONTPELLIER et Mademoiselle Sophie S
à lui payer la somme de 3.000 euros

Attendu que la nature de l'affaire et l'ancienneté du litige justifient que l'exécution
provisoire soit ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort

Dit que la SCI S n'est pas un professionnel de l'immobilier.

Déclare irrecevable l'action de l'U de
MONTPELLIER.

Déclare irrecevable l'intervention volontaire de Mademoiselle Sophie S prenant
appui sur l'action de l'U de
MONTPELLIER.

Condamne in solidum l'U de
MONTPELLIER et Mademoiselle Sophie S à payer à la SCI S la somme de
TROIS MILLE EUROS (3.000 €) au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau
code de procédure civile.

Ordonne l'exécution provisoire.

Condamne in solidum l'U de
MONTPELLIER et Mademoiselle Sophie S aux entiers dépens.

LE PRESIDENT

Carole DAUX-HARAND

LE GREFFIER

Béatrice MARQUES