

le 20.4.2010

Extrait des Minutes du  
Secrétariat Greffe du  
Tribunal d'Instance de Poitiers

51Z

RG n° 11-09-000398

**TRIBUNAL D'INSTANCE DE POITIERS**  
**JUGEMENT RENDU AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**  
**EN DATE DU 2 AVRIL 2010**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRÉSIDENT

Madame Delphine LABORDE, Juge au Tribunal de Grande Instance de  
POITIERS, chargé du service de l'instance

GREFFIER

Madame Stéphanie LHUGUENOT

DEMANDEUR

Monsieur M...

79...

Représenté par Maître REIGNE Ludwine, avocat au barreau de  
POITIERS  
Aide juridictionnelle n°861940012009002535 du 23/04/2009

DÉFENDEURS

S.A.R.L. E...  
Boulevard ...  
86... ..

S.A.R.L. R... ..

86000 P...

S.A.R.L. A... ..

86... 0... ..

N

Représentées par la SCP CLARA PAGOT ET ASSOCIÉS, avocat au  
barreau de POITIERS  
intervenant par Maître BRUGIERE Alexandre, avocat au barreau de  
POITIERS

DÉBATS AUDIENCE PUBLIQUE DU  
5 février 2010

JUGEMENT RENDU PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE  
LE 2 AVRIL 2010.

**EXPOSE DU LITIGE.**

Monsieur M... a signé un contrat de location d'un logement meublé le 7 juillet 2008 avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2008 pour un loyer mensuel de 327 € charges incluses. La SARL E... bailleur a été représentée par la SARL R... désigné mandataire initial et la SARL A... , mandataire substitué.

L'article 3 du contrat de location stipule que le loyer est dégressif et fonction de la durée effective d'occupation des biens, sans pouvoir dépasser un plafond, le calcul du loyer étant précisé dans un tableau annexé au contrat.

Le 8 avril 2009, Monsieur M... a informé le mandataire qu'il comptait quitter le logement le 8 mai 2009.

Par acte du 13 et 14 mai 2009, Monsieur M... a fait assigner la SARL E... la SARL R... la SARL A... devant le Tribunal d'instance de POISSY aux fins de voir juger abusive la clause de réajustement de loyer et de la voir annuler. Il demande de condamner conjointement et solidairement la SARL E... la SARL R... la SARL A... à payer la somme de 850 € à Maître Lidwine REIGNE sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

Dans ses dernières conclusions, le demandeur sollicite en outre le remboursement de la somme de 327 € versée à titre de dépôt de garantie ainsi que la somme de 500 € à titre de dommages intérêts pour résistance abusive.

Monsieur M... fait valoir que la liste des clauses abusives prévue par le décret du 18 mars 2009 n'est qu'indicative et qu'il lui appartient seulement de prouver le caractère abusif de la clause de revalorisation du loyer.

Monsieur M... relève que l'application de la clause entraîne en l'espèce une augmentation du loyer de plus de 40% ce qui crée un déséquilibre significatif dans le contrat de location meublé. Il souligne en outre que le caractère abusif d'une clause s'apprécie au regard des circonstances qui entourent la conclusion du contrat, que les locations consenties à des étudiants peuvent limiter la durée du bail à 9 mois pour éviter aux étudiants de payer trois mois supplémentaires de loyer, que la clause de réajustement ne leur permet pas de réaliser cette économie.

Monsieur M... soutient par ailleurs que la SARL E... a manqué à ses obligations en n'informant pas le locataire du risque éventuel de réajustement de loyer alors même que cette information aurait pu être déterminante du consentement de Monsieur M... r...

En défense, la SARL E... la SARL R... la SARL A... demandent au Tribunal de rejeter l'ensemble des demandes de Monsieur M... et de le condamner à leur payer la somme de 2000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile outre les dépens, qui comprendront les frais de recouvrement.

Les défendeurs rappellent en premier lieu que la clause prévue au 11° de l'article R132-1 du Code de la consommation aux termes de laquelle est interdite la clause ayant pour objet de subordonner la résiliation par le consommateur au paiement d'une indemnité vise exclusivement les contrats à durée indéterminée, ce qui n'est pas le cas de la location de meubles.

Ils font valoir que la clause qui vise seulement à ajuster le montant du loyer à la durée d'occupation des lieux ne crée aucun déséquilibre entre les parties. Ils ajoutent qu'elle ne saurait davantage constituer une clause pénale.

Dans une note en délibéré, la SARL E..... la SARL RE...  
 ... .. la SARL A..... L ... ont précisé avoir  
 retenu la somme versée à titre de dépôt de garantie afin de les garantir du paiement des loyers par le locataire.

Après plusieurs renvois à la demande des parties, le dossier a été retenu à l'audience du 5 février 2010 puis le jugement mis en délibéré pour être rendu le 2 avril 2010.

#### MOTIFS DU JUGEMENT.

Il convient préalablement de rappeler les dispositions de l'article L132-1 du Code de la consommation.

Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

Sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1156 à 1161, 1163 et 1164 du code civil, le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat. Les clauses abusives sont réputées non écrites.

L'appréciation du caractère abusif des clauses au sens du premier alinéa ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert pour autant que les clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible.

\* \* \*

Il n'est pas contesté en l'espèce que la clause litigieuse ne figure pas parmi celles énumérées aux articles R132-1 et R132-2 du Code de la consommation.

La clause de réajustement du loyer qui s'applique en cas de résiliation anticipée du bail par le locataire ne peut ainsi s'analyser en une clause abusive au sens de l'article R132-1 11° du Code de la consommation dans la mesure où la clause concerne un contrat à durée déterminée.



Il appartient en conséquence au consommateur de démontrer que la clause de réajustement du loyer a pour objet ou pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat.

La clause contestée vise en l'espèce à ajuster le montant du loyer à la durée d'occupation des lieux en fonction d'un barème dégressif. Ainsi, le montant du loyer sera d'autant plus élevé que la durée d'occupation des lieux est courte et inversement.

La clause de réajustement des loyers présente ainsi une contrepartie pour le locataire, le fait de pouvoir rester pendant une courte période dans les lieux loués.

La rédaction de la clause est en outre parfaitement claire et compréhensible de sorte qu'elle permet au locataire sans difficultés de calculer le montant du loyer dû dès la résiliation du bail. Les dispositions contractuelles se suffisent à elles mêmes et permettent d'informer le locataire sur ses droits de sorte que ce dernier ne peut valablement reprocher au bailleur d'avoir manqué à ses obligations d'information.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que la clause litigieuse ne crée pas de déséquilibre significatif au détriment du locataire étant précisé qu'il n'appartient pas au juge d'apprécier l'adéquation du montant du loyer au service rendu.

Il convient en conséquence de rejeter la demande de Monsieur M... tendant à voir déclarer abusive la clause de réajustement du loyer.

La SARL E... en sa qualité de bailleur sera par ailleurs condamnée à payer à Monsieur M... la somme de 327 € au titre du dépôt de garantie. Cette somme viendra en déduction des sommes restant dues au bailleur par le locataire.

Le bailleur a retenu la somme versée à titre de dépôt de garantie aux motifs que des sommes lui restaient dues au titre du loyer. Monsieur M... ne peut sérieusement soutenir qu'il s'agit d'un abus de droit susceptible de donner lieu à des dommages intérêts. La demande formée à ce titre sera rejetée.

Monsieur M... succombant à l'instance sera condamné aux entiers dépens.

Les défendeurs ne sont pas fondés à réclamer que Monsieur M... supporte les conséquences de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 alors que cet article prévoit expressément que le droit de recouvrement est à la charge du créancier.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge des défendeurs les frais et honoraires exposés par eux à l'occasion de la présente instance ; leur demande formée par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile sera donc écartée.

**PAR CES MOTIFS,**

**Le Tribunal, statuant par jugement mis à disposition, contradictoire et en premier ressort,**

**REJETTE** l'ensemble des demandes de Monsieur M... ..

**CONDAMNE** la SARL E... .. à payer à Monsieur M... .. la somme de 327 € au titre du dépôt de garantie outre intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

**DIT** que ladite somme sera déduite des sommes restant dues par le locataire.

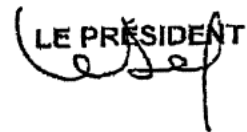
**DIT** n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

**CONDAMNE** Monsieur M... .. aux dépens de l'instance.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



**COPIE CERTIFIÉE**

**CONFORME**

le 11/11/2016.

