

**Affaire C-738/19**

**Demande de décision préjudicielle**

**Date de dépôt :**

7 octobre 2019

**Juridiction de renvoi :**

Rechtbank Amsterdam (Pays-Bas)

**Date de la décision de renvoi :**

19 septembre 2019

**Partie demanderesse :**

A

**Parties défenderesses :**

B

C

---

[OMISSIS]

**RECHTBANK AMSTERDAM**

Section civile, juge des référés civils

[OMISSIS]

**Décision de référé du 19 septembre 2019**

en cause de

la fondation

A,

établie à Amsterdam (Pays-Bas),

partie demanderesse originaire en vertu de citations de contenu similaire datant du 15 et du 16 août 2019,

partie défenderesse sur reconvention conditionnelle,

[OMISSIS]

contre

1. **B**,

domiciliée à Amsterdam,

partie défenderesse originaire,

[OMISSIS]

2. **C**,

domiciliée à Amsterdam,

partie défenderesse originaire,

partie demanderesse sur reconvention conditionnelle,

[OMISSIS]

Les parties sont ci-après dénommées « demanderesse » [= **A**] « première défenderesse » [= **B**] « deuxième défenderesse » [= **C**].

## 1. **La procédure**

[OMISSIS : déroulement de la procédure] [**Or. 2**] [OMISSIS]

## 2. **Les faits**

2.1 La première défenderesse a pris en location à la demanderesse, avec effet à partir du 12 avril 2017, un logement à l'adresse Lampongstraat 1 HS, à 1094 Amsterdam (Pays-Bas) (ci-après le « logement litigieux »). Il s'agit d'un logement social locatif comprenant une pièce de séjour, deux chambres à coucher, une cuisine et une salle de bain. Le loyer mensuel est actuellement de 648,96 euros.

2.2 Le contrat de bail se voit appliquer les conditions générales du logement social du 1<sup>er</sup> novembre 2016 (*Algemene Voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016* ; ci-après les « conditions générales »). Les conditions générales, pour ce qui nous concerne ici, contiennent les clauses suivantes :

« **Article 7 : Obligations du locataire/Interdictions**

[...]

#### **7.4 Résidence principale**

*Le locataire occupera le logement loué de façon effective pendant la durée du bail et l'utilisera effectivement pour lui-même et pour les membres de son ménage. Le locataire conservera sans interruption sa résidence principale exclusive dans le logement loué. Si le bailleur est fondé à croire que le locataire n'a pas ou n'a pas eu sa résidence principale dans le logement loué, le locataire sera tenu de fournir la preuve qu'il a conservé ou a eu sa résidence principale dans le logement loué sans interruption. Il est provisoirement présumé que, si le locataire n'habite plus effectivement le logement loué, il n'a plus d'intérêt juridiquement protégé à conserver ledit logement.*

[...]

#### **7.8 Espaces communs**

*Le locataire n'est pas autorisé à utiliser les espaces communs pour l'entreposage et/ou le remisage de bicyclettes, de poussettes, de marchandises à caractère commercial, de produits dangereux ou nuisibles à l'environnement et d'autres objets de quelque nature que ce soit, sauf autorisation écrite du bailleur. Si le locataire le fait quand même, le bailleur aura le droit de faire enlever ces objets aux frais du locataire. Si le locataire ne respecte pas la présente clause, il sera redevable au bailleur d'une pénalité immédiatement exigible de 500 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en plus en justice une indemnisation complète et/ou l'observation de la clause.*

#### **7.9 Utilisation du jardin comme espace d'entreposage**

*Le locataire n'est pas autorisé à utiliser le jardin ou tout autre espace extérieur loué pour l'entreposage et/ou le remisage, entre autres, de véhicules ou d'embarcations, de caravanes, de remorques, de marchandises à caractère commercial, de déchets et de produits dangereux ou nuisibles à l'environnement, sauf autorisation écrite du bailleur. Si le locataire ne respecte pas la présente clause, il sera redevable au bailleur d'une pénalité immédiatement exigible de 500 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en plus en justice une indemnisation complète et/ou l'observation de la clause.*

[...]

#### **7.14 Sous-location**

*Le locataire n'est pas autorisé à sous-louer le logement loué ou à le donner en jouissance à **[Or. 3]** des tiers dans son entièreté, même à titre temporaire. Si le locataire ne respecte pas la présente clause, le bailleur entamera une procédure de résolution du bail. En outre, le locataire sera redevable au bailleur d'une pénalité immédiatement exigible de 5 000 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en justice, outre la pénalité, une indemnisation complète.*

### **7.15 Sous-location comme logement de vacances**

*Le locataire n'est pas davantage autorisé à donner temporairement le logement loué en location à des tiers pour une ou plusieurs courtes périodes, en tant que logement de vacances. Les locations de vacances (par exemple via Airbnb ou Wimdu) se verront appliquer les mêmes sanctions que celles prévues au paragraphe 14 du présent article.*

### **7.16 Tentatives de sous-location**

*Le locataire n'est pas davantage autorisé à proposer le logement loué à la location à des tiers sur Internet ou autrement. Toute tentative de sous-location se verra appliquer les mêmes sanctions que celles prévues au paragraphe 14 du présent article.*

### **7.17 Sous-location de chambres**

*Il est interdit au locataire de sous-louer ou de donner en jouissance à des tiers toute partie du logement loué, sauf autorisation écrite du bailleur. Si le locataire ne respecte pas la présente clause, il sera redevable au bailleur d'une pénalité immédiatement exigible de 1 000 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en justice, outre la pénalité, une indemnisation complète, l'observation de la clause et/ou la résolution du bail.*

### **7.18 Revenus de la sous-location**

*En cas de sous-location non autorisée, tous les revenus tirés de la sous-location seront considérés comme des dommages subis par le bailleur et devront être versés par le locataire à celui-ci.*

### **7.19 Stupéfiants**

*Le locataire n'est pas autorisé à cultiver, faire sécher ou découper du cannabis, ou à faire faire ou permettre de telles activités, que ce soit dans ou sur les lieux loués (y compris les dépendances) et/ou contiguës à ceux-ci, ou à exercer ou faire faire d'autres activités qui sont punissables en vertu de la loi sur les stupéfiants. Si le locataire ne respecte pas la présente clause, le bailleur entamera une procédure de résolution du bail. En outre, le locataire sera redevable au bailleur d'une pénalité immédiatement exigible de 10 000 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en justice, outre la pénalité, une indemnisation complète.*

[...]

## **Article 15 : Restitution et inspection**

### **15.1 Restitution à la fin du bail**

*Le locataire sera, à la fin du bail, tenu de remettre à la disposition du bailleur le logement loué – c'est-à-dire l'habitation et ses dépendances et accessoires – propre et vide ainsi que de rendre toutes les clefs. Si le locataire ne respecte pas la présente clause, il sera redevable au bailleur d'une pénalité immédiatement exigible de 50 euros par jour civil, avec un maximum de 2 500 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en justice, outre la pénalité, l'observation de la clause et/ou une indemnisation.*

[...]

**Article 17 : Inexécution des obligations**

[...]

**17.4 Pénalité en cas d'inexécution**

*En cas d'inexécution par le locataire de l'une quelconque des obligations prévues par le contrat de bail ou les présentes conditions générales, le locataire sera redevable d'une pénalité immédiatement exigible de 50 euros par jour civil, avec un maximum de 5 000 euros, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer en justice, outre la pénalité, une indemnisation, l'observation de l'obligation et/ou la résolution du bail. La pénalité prévue par la présente clause ne s'applique pas en ce qui concerne les obligations prévues par le contrat de bail ou les présentes conditions générales pour lesquelles une pénalité spécifique est déjà stipulée.*

[...] ». **[Or. 4]**

2.3 [OMISSIS : descriptif sans pertinence pour les questions préjudicielles d'éléments brièvement résumés – dans la mesure de leur utilité – au point 5.33]

2.4 [OMISSIS]

2.5 [OMISSIS]

2.6 [OMISSIS]

2.7 [OMISSIS] **[Or. 5]** [OMISSIS]

2.8 [OMISSIS]

2.9 [OMISSIS]

2.10 [OMISSIS] **[Or. 6]** [OMISSIS]

2.11 [OMISSIS]

2.12 [OMISSIS]

2.13 [OMISSIS]

### 3. Demandes originaires

3.1 La demanderesse prie la juridiction de céans de statuer comme suit par un jugement exécutoire par provision :

I. [OMISSIS : demandes de quitter le logement et de verser les loyers restant dus jusqu'à l'expulsion, adjugées plus loin par la juridiction de renvoi statuant en référé] [Or. 7] [OMISSIS]

II. [OMISSIS]

III. condamner la première défenderesse à payer à la demanderesse, dans les trois jours suivant la signification du présent jugement, un montant de 5 000 euros majoré des intérêts légaux à compter de la date de la citation, à titre de provision sur la pénalité prévue ;

IV. condamner la première défenderesse à payer à la demanderesse, dans les trois jours suivant la signification du présent jugement, un montant de 3 618,72 euros majoré des intérêts légaux à compter de la date de la citation, à titre de provision sur l'indemnité due en vertu de l'article 6 :104 du code civil néerlandais ;

V. [OMISSIS : demande de paiement des arriérés de loyers, adjugée plus loin par la juridiction de renvoi statuant en référé]

VI. [OMISSIS : dépens]

3.2 En résumé, la demanderesse fait valoir ce qui suit au soutien de ses conclusions. La première défenderesse n'a pas sa résidence principale dans le logement litigieux et a sous-loué celui-ci à sa fille, deuxième défenderesse. Cela est contraire au contrat de bail. De plus, elle a accumulé des arriérés de loyer et le loyer courant n'est pas payé. En outre, elle a tiré un profit de la sous-location, lequel est à l'origine du chef de conclusions n° IV. La deuxième défenderesse réside dans le logement litigieux sans droit ni titre. Les défenderesses abusent d'un logement social locatif dont la rareté justifie l'intérêt de la demanderesse à ce qu'il soit fait droit d'urgence à ses demandes.

3.3 En résumé, la première défenderesse fait valoir, pour sa défense, que le logement litigieux est bel et bien sa résidence principale. Il est vrai qu'elle habite souvent dans son pavillon et se rend régulièrement au Suriname, mais elle dort aussi deux ou trois jours par semaine dans le logement litigieux. Elle soutient également qu'il n'est pas question d'une sous-location à la deuxième défenderesse, mais que cette dernière est logée chez elle en pension.

Les paiements mensuels effectués par la deuxième défenderesse étaient à ce point élevés pour la raison également que, en plus d'une contribution au loyer et aux frais fixes, celle-ci devait rembourser un montant de 9 000 euros qui lui avait été avancé. La première défenderesse n'a pas tiré profit du fait que la deuxième

défenderesse logeait chez elle. [OMISSIS : argumentation relative aux demandes non concernées par les questions préjudicielles]

3.4 [OMISSIS] **[Or. 8]** [OMISSIS]

3.5 [OMISSIS]

#### **4. Demandes sur reconvention conditionnelle**

4.1 [OMISSIS : demandes reconventionnelles de la deuxième défenderesse formulées sous condition d'adjudication des demandes originaires – rejetées plus loin par la juridiction de renvoi statuant en référé]

I. [OMISSIS]

II. [OMISSIS]

III. [OMISSIS]

4.2 [OMISSIS]

4.3 [OMISSIS]

#### **5. Appréciation des demandes originaires et des demandes sur reconvention conditionnelle**

5.1 [OMISSIS : les passages omis concernent les demandes qui seront accueillies plus loin par la juridiction de renvoi statuant en référé, mais qui ne sont pas pertinentes pour les questions préjudicielles]

5.2 [OMISSIS]

5.3 [OMISSIS] **[Or. 9]** [OMISSIS]

*La demande d'expulsion telle que dirigée contre la première défenderesse*

5.4 [OMISSIS]

5.5 [OMISSIS]

5.6 [OMISSIS]

*La demande d'expulsion telle que dirigée contre la deuxième défenderesse*

**[Or. 10]**

5.7 [OMISSIS]

5.8 [OMISSIS]

5.9 [OMISSIS] [Or. 11 ] [OMISSIS]

*Demandes accessoires : astreinte, arriérés de loyer, délai de mise en œuvre de l'expulsion*

5.10 [OMISSIS]

5.11 [OMISSIS]

5.12 [OMISSIS]

5.13 [OMISSIS]

*Demande accessoire : pénalité contractuelle*

5.14 En outre, la demanderesse a conclu à ce que la première défenderesse soit condamnée à verser la pénalité contractuelle prévue en cas de sous-location interdite et soit condamnée à verser une provision sur l'indemnité due conformément à l'article 6 :104 du code civil néerlandais. Ces questions n'ont pas ou guère été débattues par les parties, mais il incombe au juge de veiller d'office à éviter l'application de [Or. 12] clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, telle la première défenderesse.

5.15 La clause pénale est mentionnée de manière générale dans la liste grise (ou bleue) figurant en annexe de la directive [93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (JO 1993, L 95, p. 29 ; ci-après la « directive 93/13 »)]. Cette liste comporte une énumération indicative et non exhaustive des clauses qui peuvent être déclarées abusives (voir article 3, paragraphe 3, de la directive 93/13).

Selon les termes de l'article 3, paragraphe 1, de la directive 93/13, une clause d'un contrat n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle est considérée comme abusive lorsque, en dépit de l'exigence de bonne foi, elle crée au détriment du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties découlant du contrat. [Cependant,] [u]ne clause de la liste [de l'annexe] ne doit pas nécessairement être considérée comme abusive.

La clause pénale relève des clauses énumérées dans la liste indicative annexée à la directive 93/13. En vertu d'une jurisprudence constante, la question de savoir si une clause pénale est abusive doit être examinée d'office, même dans une procédure de référé. Dans le cadre de cette appréciation, il n'y a pas lieu d'examiner les effets que la clause pénale produit effectivement ni la manière dont la personne qui l'invoque la met en œuvre, mais il faut tenir compte des effets qu'elle est susceptible de produire. À cet égard, l'appréciation doit être effectuée en prenant en considération le moment où le contrat a été conclu.

5.16 On peut raisonnablement s'interroger sur le caractère abusif ou non de la clause pénale concernée, considérée isolément. D'une part, cette clause est sévère puisqu'elle prévoit que la pénalité en cas de sous-location interdite s'élève à 7-8 fois le montant du loyer mensuel dû, or les locataires de la demanderesse sont, par définition, peu fortunés. Dès lors, pour les moins nantis, la pénalité prévue, qu'elle soit considérée isolément ou par rapport au loyer, est (très) élevée et, selon les termes de la clause, elle est due en cas de simple violation de l'interdiction en question pendant une courte période.

5.17 D'un autre côté, cependant, il s'avère que la clause pénale vise à garantir, dans la mesure du possible, que les logements sociaux locatifs, qui – comme indiqué ci-dessus – sont très rares à Amsterdam, seront occupés par des personnes appartenant au groupe-cible et qui n'ont pas cherché à obtenir une priorité illégitime. La pratique a montré que, en l'absence de telles clauses et parfois même malgré celles-ci, des libertés sont prises à l'insu du bailleur avec l'obligation d'habiter de tels logements. On peut donc admettre que, sans une clause pénale d'une certaine sévérité, l'objectif – socialement important – des fournisseurs de logement social serait sérieusement contrarié dans la pratique.

5.18 À cet égard, il convient également de garder à l'esprit que, en vertu du droit néerlandais, une pénalité convenue peut, sur demande, être allégée si l'équité l'exige clairement (article 6 :94, paragraphe 1, du code civil néerlandais). Dans cette appréciation, le juge peut tenir compte de toutes les circonstances de la cause, notamment du nombre ou de la durée [Or. 13] des manquements à l'interdiction en question, ainsi que de leur motif sous-jacent et de leur degré d'imputabilité.

Le poids de cet argument doit, cependant, être relativisé dans la mesure où cette règle de droit ne sera pas nécessairement invoquée par tous les locataires, par exemple parce que l'affaire n'atteint pas le stade d'une procédure en justice ou parce qu'ils ne disposent pas des connaissances juridiques [nécessaires].

#### *Conclusion provisoire*

5.19 Compte tenu des considérations figurant ci-dessus aux points 5.16 à 5.18, le juge des référés estime que, considérée isolément, la clause pénale en question n'est pas abusive.

#### *Question plus précise*

5.20 On peut toutefois se demander si l'appréciation du caractère abusif de la clause pénale peut se limiter à un examen de cette seule clause. Eu égard à l'arrêt du 21 avril 2016, Radlinger et Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), il convient de se demander s'il ne faut pas, dans cette appréciation, tenir compte également des autres clauses (pénales) du contrat de bail. Il est ici question, en particulier, des clauses pénales mentionnées au point 2.2 ci-dessus, à savoir les paragraphes 7.8 (« Espaces communs »), 7.9 (« Utilisation du jardin comme espace d'entreposage »), 7.15 (« Sous-location comme logement de

vacances »), 7.16 (« Tentatives de sous-location »), 7.17 (« Sous-location de chambres »), 7.19 (« Stupéfiants »), 15.1 (« Restitution à la fin du bail ») et 17.4 (« Pénalité en cas d'inexécution »).

5.21 À la différence de l'arrêt Radlinger et Radlingerová de la Cour, la présente affaire ne porte pas sur une situation où un seul et même manquement fait, en vertu du contrat, l'objet de plus d'une sanction, mais sur un cas où les clauses pénales concernent une série de manquements de différentes natures, avec en plus une clause résiduelle. Le point de départ de l'évaluation est que seuls deux manquements, étroitement liés l'un à l'autre, se sont concrètement produits (à savoir une violation de l'obligation du locataire d'occuper lui-même le logement en tant que résidence principale et une violation de l'interdiction de sous-louer), mais que la demanderesse a réclamé une pénalité uniquement pour le second (en demandant, en outre, en application de la loi, que le profit réalisé [par la sous-location] lui soit cédé).

5.22 Dans ces circonstances, se pose la question de savoir quelle interprétation donner à la conclusion suivante tirée par la Cour dans le dispositif de l'arrêt Radlinger et Radlingerová :

« Les dispositions de la directive 93/13 doivent être interprétées en ce sens que, pour apprécier le caractère disproportionnellement élevé, au sens du point 1, sous e), de l'annexe de cette directive, du montant de l'indemnité imposée au consommateur qui n'exécute pas ses obligations, il convient d'évaluer l'effet cumulatif de toutes les clauses y relatives figurant dans le contrat concerné, indépendamment de la question de savoir si le créancier poursuit effectivement la pleine exécution de chacune d'entre elles ».

Cela en considérant, en particulier, les mots « toutes les clauses y relatives » qui figurent dans ce chef de dispositif. Ces mots peuvent viser, par exemple : **[Or. 14]**

- a) toutes les clauses pénales du contrat ;
- b) toutes les clauses pénales qui, dans le contrat, visent le manquement en cause ;
- c) toutes les clauses pénales et toutes les autres clauses abusives (compte tenu de la liste indicative annexée à la directive 93/13) du contrat, ou
- d) toutes les clauses pénales et toutes les autres clauses abusives (compte tenu de la liste indicative annexée à la directive 93/13) qui, dans le contrat, visent le manquement en cause.

La juridiction de céans considère provisoirement que [les mots en question] visent l'application, adaptée au cas d'espèce, du principe de l'effet cumulatif tel qu'exposé en détail et commenté ci-après.

5.23 Puisque cette interprétation peut susciter des doutes raisonnables et qu'il est important de clarifier cette question pour trancher de nombreux litiges portés en

pratique devant les tribunaux, des questions préjudicielles seront posées à ce propos à la Cour de justice.

*Explications relatives aux questions préjudicielles*

5.24 Afin d'apporter un éclairage sur les questions préjudicielles qui seront posées plus loin, nous formulons les considérations suivantes.

Diverses sanctions contractuelles peuvent être liées aux interdictions prévues dans un contrat[. On peut mentionner], par exemple, i) une obligation de céder les profits accompagnée d'une pénalité, en cas de sous-location interdite. Un cas un peu plus compliqué est celui où ii) le contrat prévoit que le loyer est payé au plus tard le dernier jour du mois précédent, et associe deux sanctions à cette stipulation, à savoir une interdiction en toute circonstance de suspendre le paiement du loyer et une pénalité applicable en cas de paiement tardif. La situation est également différente lorsque iii) des pénalités contractuelles visent des comportements ou des négligences de différentes natures qui, de par leur nature, ne sont pas nécessairement concomitants mais pourraient l'être en pratique. On trouve un exemple de ce dernier cas dans le bail en cause, qui prévoit des sanctions contractuelles pour des fautes de natures très différentes. Une variante plus complexe de cet exemple se présente lorsque iv) le locataire, en violation d'une interdiction contractuelle, sous-loue le logement à un tiers qui y exerce, à l'insu du locataire, des activités liées aux stupéfiants. Selon le droit néerlandais, le locataire, bien qu'il ne soit pas coupable de cette activité, assume vis-à-vis du bailleur le risque du manquement à cette seconde interdiction contractuelle (article 7 :219 du code civil néerlandais).

La juridiction de céans présente ci-dessous sa position provisoire sur la manière dont il convient d'apprécier ces différentes situations.

5.25 Dans les cas ii) à iv), et donc dans la présente affaire également [qui relève du cas iii)], la question qui se pose est celle de savoir si le caractère abusif d'une clause pénale sanctionnant **[Or. 15]** un comportement contractuellement interdit qui s'est effectivement produit – comme, en l'espèce, la non-occupation du logement en tant que résidence principale et la sous-location – doit être apprécié en tenant compte de sanctions frappant **[OMISSIS]** d'autres comportements ou négligences qui, par leurs natures ou leurs contenus, ne sont pas liés. L'arrêt du 21 avril 2016, Radlinger et Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283) ne se prononce pas sur cette question importante en pratique.

5.26 On peut affirmer ce qui suit en faveur d'une réponse affirmative à cette question. Dans l'arrêt Radlinger et Radlingerová, il a été considéré sans réserve qu'il est nécessaire d'évaluer l'effet cumulatif de *toutes* les clauses du contrat, en prenant en considération toutes les circonstances qui entourent sa conclusion *de même que toutes les autres clauses dudit contrat ou d'un autre contrat lié à celui-ci*. En outre, c'est d'un régime de protection du consommateur qu'il est

question ici, de sorte que, en principe, une interprétation large de la règle s'impose.

5.27 En faveur d'une réponse négative à cette question, on peut soutenir, en premier lieu, que – ainsi qu'il a été relevé au point 5.21 – l'arrêt Radlinger et Radlingerová portait sur une situation où un seul et même manquement faisait, en vertu du contrat, l'objet de plus d'une sanction. La solution qui devrait d'imposer dans un tel cas ne s'applique pas telle quelle à une situation où les clauses pénales visent des manquements de différentes natures qui, de par leur nature, ne sont pas nécessairement concomitants et qui, effectivement, ne le sont pas dans le cas concret.

5.28 En deuxième lieu, il est clair que la raison d'être de la règle énoncée dans l'arrêt Radlinger et Radlingerová est que le consommateur, lorsqu'il apprécie s'il va respecter une interdiction contractuelle, peut et doit pouvoir prendre en compte toutes les circonstances, y compris donc toutes les sanctions contractuelles visant le comportement ou la négligence en question. En conséquence, il est, en principe, sans importance que son cocontractant invoque ensuite effectivement toutes ces sanctions dans une procédure. Toutefois, en faisant cette appréciation, le consommateur ne tiendra pas compte du fait que des sanctions sont applicables à des activités ou négligences tout à fait autres et qu'il n'envisage pas.

Dans le contexte du cas d'espèce, cela signifie que le locataire qui envisage de sous-louer en dépit d'une interdiction contractuelle ne tiendra pas compte, dans son appréciation, du fait que le contrat impose une certaine pénalité pour un manquement dans le cadre de la restitution du logement loué [ou] pour des activités liées aux stupéfiants. Il n'a aucune raison de le faire [ou alors seulement une raison dont la prise de conscience serait avant tout théorique : voir le cas iv)]. Ces autres clauses pénales ne le dissuaderont donc pas de sous-louer. C'est pourquoi il faut raisonnablement admettre que la règle énoncée dans l'arrêt Radlinger et Radlingerová, compte tenu de sa raison d'être, n'est pas d'application à des situations telles que celle du cas d'espèce.

5.29 En troisième lieu, une réponse affirmative à la question évoquée au point 5.25 trouverait un obstacle dans le fait que cela entraînerait des conséquences juridiques non voulues. Dans l'hypothèse d'une telle réponse, en effet, il serait impossible de demander l'exécution de clauses qui, en elles-mêmes, ne sont pas abusives – comme l'interdiction de sous-location, telle que renforcée par une clause pénale – si le contrat comporte une sanction abusive visant un comportement ou une négligence [Or. 16] qui n'est pas constaté en l'espèce. Cela nuirait non seulement à l'intérêt raisonnable du bailleur de ne pas laisser des tiers « dégrader » son bien mais également à l'intérêt général qui exige que les locataires prennent soin des biens loués. En effet, la « dégradation » d'un immeuble par des tiers va souvent de pair avec des troubles de voisinage.

5.30 Enfin, une quatrième raison justifiant une réponse négative à la question évoquée est le principe fondamental de proportionnalité. Il serait, en effet,

disproportionné de prendre en considération des sanctions visant des comportements qui n'ont pas réellement eu lieu.

5.31 Après mise en balance des arguments présentés aux points 5.26 à 5.30 ci-dessus, il semble, à première vue, préférable de retenir pour la directive 93/13 – et, partant, pour la jurisprudence de l'arrêt du 21 avril 2016, Radlinger et Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283) – l'interprétation suivante. Dans l'appréciation du point de savoir si l'indemnité imposée au consommateur qui n'exécute pas ses obligations (ici : une clause pénale) est d'un montant disproportionnellement élevé au sens du point 1, sous e), de l'annexe à la directive 93/13, il faut examiner quel est l'effet cumulatif de toutes les clauses à caractère de sanction qui, dans le contrat, visent le manquement en cause, quand même ces clauses ne seraient pas abusives en elles-mêmes. À cet égard, il n'y a pas lieu d'accorder une importance particulière aux clauses à caractère de sanction qui, dans le contrat, visent des manquements d'autres natures si ces autres manquements ne se sont pas produits dans le cas concret.

5.32 L'application de cette interprétation aux quatre cas décrits au point 5.24 ci-dessus amène à conclure ce qui suit.

À propos du cas i) : Dans l'hypothèse d'une interdiction de sous-louer, [cette interprétation] peut avoir pour conséquence qu'une clause pénale qui, en soi, n'est pas abusive doive, du fait de l'application du principe de l'effet cumulatif susmentionné, être considérée comme telle si le contrat prévoit également une obligation de céder les profits, laquelle stipulation n'est, en soi, pas abusive non plus. En vertu du principe de l'effet cumulatif, cela est également valable si la cession de profits n'est pas réclamée.

À propos du cas ii) : L'interdiction en toute circonstance de suspendre le paiement du loyer constitue, en principe, une clause abusive. Dès lors, et même si cette clause n'est pas invoquée, l'application du principe de l'effet cumulatif a pour conséquence que toute autre clause sanctionnant le paiement tardif constitue une clause abusive. Le caractère abusif et, partant, annulable de ces clauses accessoires ne porte pas atteinte à la validité de la règle qu'elles sanctionnent, à savoir que le loyer doit être payé au plus tard le dernier jour du mois précédent.

À propos du cas iii) : Les clauses pénales visant les activités liées aux stupéfiants dans le logement loué ou les manquements dans le cadre de la restitution dudit logement n'ont, lorsque de tels manquements ne se sont pas produits dans le cas concret, pas d'incidence particulière sur l'appréciation du caractère non abusif de la clause pénale sanctionnant la sous-location (interdite) puisque les manquements concernés sont de natures différentes. Dans ce cas, le principe de l'effet cumulatif ne s'applique donc pas. **[Or. 17]**

À propos du cas iv) : Dès lors qu'il est ici question de deux manquements sanctionnés par une clause pénale qui, bien que de différentes natures, se sont produits tous les deux, le principe de l'effet cumulatif est bien d'application, à la

différence de la situation envisagée dans le cas iii). Lors de l'appréciation concrète du caractère abusif des clauses, il convient de tenir compte du fait qu'il s'agit ici de deux comportements contractuellement interdits qui sont de natures différentes. Si les deux clauses pénales ne sont pas en soi abusives, [elles ne le seront] pas davantage, en principe, si elles sont cumulées.

*Les faits sur lesquels la réponse aux questions préjudicielles peut se fonder*

5.33 Les faits qui peuvent être pris comme point de départ pour répondre aux questions posées [OMISSIS] se réduisent à ceci que le fournisseur de logements sociaux – lesquels logements sont très rares à Amsterdam – a loué une habitation à un locataire qui, au mépris de ce que prévoit le contrat de bail, n'y a pas eu lui-même sa résidence principale et l'a, en outre, sous-louée à un tiers. Des clauses pénales sont prévues qui visent ces comportements. Le contrat contient également un grand nombre de clauses pénales visant d'autres fautes spécifiques ainsi qu'une clause pénale résiduelle. Enfin, ce qui est réclamé dans la présente instance comprend non seulement le versement de la pénalité qui est exigé de la première défenderesse, mais aussi la cession des profits que celle-ci a tirés de la sous-location interdite ainsi que l'expulsion du logement, avec demandes accessoires. [La demande de cession des profits] n'est pas fondée sur une stipulation contractuelle, mais sur la loi.

*Questions préjudicielles*

5.34 Comment la directive 93/13 et, plus particulièrement, le principe de l'effet cumulatif qui s'y trouve consacré doivent-ils être interprétés lors de l'appréciation du point de savoir si l'indemnité imposée au consommateur qui n'exécute pas ses obligations (ici : une clause pénale) est d'un montant disproportionnellement élevé au sens du point 1, sous e), de l'annexe à ladite directive, dans une situation où les clauses pénales visent des manquements de différentes natures qui, de par leur nature, ne sont pas nécessairement concomitants et qui, effectivement, ne le sont pas dans le cas concret ? Le fait que le manquement pour lequel la pénalité est réclamée donne aussi lieu à une demande d'indemnisation sous la forme d'une cession des profits illégitimes réalisés est-il également un élément qui présente une importance à cet égard ?

*Observation pour information*

5.35 [OMISSIS : Référence à une question posée antérieurement, mais retirée]  
[Or. 18]

*Suite du traitement de l'affaire*

5.36 [OMISSIS : Considérations finales]

5.37 [OMISSIS]

5.38 [OMISSIS]

**6. Décision**

[OMISSIS]

*sur la demande originaire*

6.1 [OMISSIS : Jugement de référé sur les demandes étrangères aux questions préjudicielles et suspension de la procédure]

6.2 [OMISSIS]

6.3 [OMISSIS]

6.4 [OMISSIS]

6.5 [OMISSIS] **[Or. 19]**

6.6 [OMISSIS]

6.7 [OMISSIS]

6.8 [OMISSIS]

6.9 [OMISSIS]

*sur la demande reconventionnelle conditionnelle*

6.10 [OMISSIS]

6.11 [OMISSIS]

[OMISSIS]

[signatures]

DOCUMENT DE TRAVAIL