

TRIBUNAL D'INSTANCE

DE

MARENNES

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le

13 Mars 2003 ;

Sous la Présidence de Sophie ROUBEIX, Juge d'Instance, assisté de
Marie-José AMIOT, faisant fonctions de Greffière ;

RG N° 11-02-000234

ENTRE :

Minute : *h9*

JUGEMENT

Du : 13/03/2003

L'ASSOCIATION DES
PROPRIETAIRES DE
MOBIL-HOMES

L'ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE MOBIL-HOMES DES
C., 86100 CHATELLERAULT, représenté(e)
par Me DAMY Jean, avocat du barreau de POITIERS
Madame G., 86100 CHATELLERAULT,
représenté(e) par Me DAMY Jean, avocat du barreau de POITIERS
Monsieur D., 33240 CADILLAC EN
FRONSADAIS, représenté(e) par Me DAMY Jean, avocat du barreau de
POITIERS
Monsieur H. 7160 BLANZAC LES MATHA,
représenté(e) par Me DAMY Jean, avocat du barreau de POITIERS
Monsieur M., 86000 POITIERS, représenté(e) par
Me DAMY Jean, avocat du barreau de POITIERS
Monsieur D., 41800 MONTOIRE
S/LOIR, représenté(e) par Me DAMY Jean, avocat du barreau de POITIERS

C/

H.

Demandeur(s)

ET

Copies délivrées

le : Société H.
, représenté(e) par Me DENEUVILLE Marc, avocat du barreau de
à : BORDEAUX

Copie exécutoire

Défendeur(s)

L'affaire a été appelée à l'audience du 9 janvier 2003 puis mise en délibéré et ce
jour, le jugement suivant a été rendu.

La Société H. [redacted] est propriétaire du parc résidentiel des Charmettes situés sur la commune des Mathes. Elle conclut à ce titre avec les propriétaires de mobil-home un contrat de location selon un modèle type identique en principe pour tout locataire.

Un conflit étant survenu entre la Société H. [redacted] et certains propriétaires de mobil-homes, le Président du Tribunal de Grande Instance de Poitiers a, par ordonnance sur requête du 10 juin 2002, ordonné la mise sous séquestre des sommes dues par les membres de l'association des propriétaires de mobil homes des C. [redacted] au titre de la location de leur parcelle pour l'année 2002.

Par exploit du 17 juillet 2002, l'association des propriétaires de mobil-homes des C. [redacted] a fait assigner la Société H. [redacted] devant ce Tribunal pour voir déclarer nulles plusieurs clauses du contrat de location d'emplacement 2002 en ce qu'elles prévoient :

une durée d'un an seulement

- le renouvellement annuel du loyer
- la fixation unilatérale du loyer par la Société H. [redacted] sans référence à un indice prédéterminé
- la modification unilatérale des modalités de règlement du loyer en cas de paiement échelonné
- le prélèvement de frais à chaque règlement en cas de règlement en dix fois
- l'augmentation de 28 % des frais de prélèvement pour 2002
- le règlement de la totalité du loyer annuel sans contrepartie et avant l'exécution intégrale des prestations
- les conditions d'indemnisation du propriétaire en cas de préavis donné par le locataire en cours de bail
- l'obligation de fourniture exclusive de matériaux et de prestations de services auprès de la Société H. [redacted]
- l'obligation de passer par l'intermédiaire de la Société H. [redacted] pour les prêts, les locations et les ventes de mobil-homes et l'interdiction corrélative d'afficher des annonces de location ou de vente dans les enceintes du parc
- l'obligation pour chaque visiteur de déposer sa carte d'identité à l'accueil du parc
- et l'attribution de compétence aux juridictions de Bordeaux.

Elle réclame en outre de voir déclarer illégale la possibilité pour la Société H. [redacted] d'affecter du personnel ne parlant pas le français à un poste dans lequel l'employé est en contact avec la clientèle et de voir condamner la Société H. [redacted] à supprimer lesdites clauses du contrat de location d'emplacement 2002 sous astreinte de 400 € par jour de retard à compter du jour du jugement et à verser à l'association des propriétaires de Mobil-homes des C. [redacted] la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par conclusions du 11 septembre 2002, Madame G. [redacted], Monsieur D. [redacted], Monsieur H. [redacted], Monsieur M. [redacted] et Monsieur D. [redacted] ont déclaré intervenir volontairement à la présente procédure faisant leurs les demandes de l'association.

Les demandeurs estiment que la demande de l'association, ayant pour objet la défense des intérêts individuels de ses membres, serait recevable, mandat ayant en outre été donné au Président de l'association d'agir en justice.

Sur le fond, ils exposent

- que l'ensemble des clauses visées dans l'assignation seraient abusives comme créant un déséquilibre entre les droits et les obligations des parties

- que la Société H. n'accepterait de conclure un contrat qu'avec les personnes lui ayant acheté un mobil-home

- qu'en outre le contrat ne serait conclu que pour un an ce qui ne correspondrait pas à l'amortissement de l'achat d'un mobil-home et permettrait à la Société H.

de modifier n'importe quelle clause du contrat

- que dans les contrats 2003, la Société H. aurait ajouté un droit d'entrée de 5000 € démontrant l'existence nécessaire de relations contractuelles longues

- et que la Société H. adresserait à ses cocontractants les nouveaux contrats tardivement soit, en 2002, seulement mi-décembre pour un renouvellement au 1er janvier, cette clause durée devenant ainsi une clause de consentement implicite dont l'élimination serait recommandée par la commission des clauses abusives.

Ils ajoutent - que la clause pénale démesurée stipulée en cas de résiliation anticipée du contrat par le locataire n'aurait aucune contrepartie à la charge de la Société H.

- qu'en cas de refus de renouvellement du contrat, il serait quasiment impossible au propriétaire de louer un emplacement sur un autre parc avec un mobil-home H. ainsi que de revendre son mobil-home, la Société H. interdisant la cession du droit à la location, sauf à la défenderesse elle même qui en fixerait alors librement le prix,

- que compte tenu de ce système, les propriétaires ne seraient pas libres de refuser le renouvellement du contrat

- que le loyer serait payable d'avance, sauf frais, ce qui serait mis en cause par la commission des clauses abusives

- que la Société H. augmenterait de façon significative les loyers à chaque nouveau contrat, la possibilité de refuser étant illusoire compte tenu du délai réduit de réflexion et des investissements réalisés,

- et que la clause attributive de compétence serait contraire aux dispositions des articles 46 et 48 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Ils précisent - que les prestations fournies se seraient dégradées tandis que le tarif aurait beaucoup augmenté y compris celui des frais du paiement en 10 fois, étant précisé que l'augmentation aurait été moindre pour les simples locataires de mobil-home appartenant à la Société H.

- et que la Société H. facturerait deux fois les prestations offertes par la mise en place d'un "Pass fun".

la Société H. soulève l'irrecevabilité des demandes présentées en exposant

- que l'association, n'étant pas partie au contrat contesté, ne ferait état d'aucun intérêt personnel et légitime à agir et ne bénéficierait d'aucune habilitation pour la défense d'intérêts collectifs

- et que l'intervention de Madame G. et Messieurs D., H. M. et D., reprenant les mêmes demandes que l'association des propriétaires de mobil homes des Charmettes, aurait nécessairement été faite à titre accessoire et supposerait donc pour être recevable la recevabilité de la demande principale ce qui ne serait pas le cas.

Sur le fond, elle conclut au débouté aux motifs - qu'il appartiendrait au demandeur de prouver le caractère léonin des clauses du contrat

- qu'en l'espèce l'association des propriétaires de mobil homes des C. et Madame G. et Messieurs D., H., M. et D. ne citeraient pas les clauses contestées

- qu'il conviendrait pour apprécier le caractère abusif des clauses de se placer au moment de la signature du contrat et en considération de l'économie générale du contrat

- et que la durée d'un an du contrat n'aurait rien d'abusif mais se justifierait par la nature des droits acquis et la nature et le caractère saisonnier de l'activité déployée.

Elle estime en outre - que les locataires d'emplacement ne seraient pas contraints d'acquérir un mobil-home H.

- qu'aucune location autre que annuelle ne serait plus pratiquée depuis 10 ans

- qu'aucune disposition contractuelle n'interdirait aux propriétaires de vendre leur mobil-home mais seulement d'installer des publicités sur les emplacements et ce pour des raisons purement esthétiques, étant précisé que la publicité se fait habituellement dans des publications spécialisées et sur internet

- que chaque propriétaire pourrait trouver un emplacement pour son mobil-home, cette mobilité relevant de la nature même de ce matériel

- et que les locataires ayant signé une convention d'un an connaîtraient l'échéance de leur contrat à la fin de chaque année, la Société H. pouvant faire connaître les nouvelles conditions proposées avant le dernier trimestre de l'année.

Elle indique par ailleurs - que rien ne lui interdirait de fixer de manière unilatérale le prix de la prestation offerte, étant précisé qu'il ne s'agirait pas pour la concluante de modifier un prix initialement fixé mais de fixer le prix demandé au moment de la conclusion du contrat

- qu'elle n'aurait pas modifié les modalités de règlement du prix, le paiement en une fois étant une simple possibilité pour le client et les frais de prélèvement étant la contrepartie des frais de ce type de règlement

- que la clause "durée" consentirait en réalité un véritable avantage au client de la Société H. et ne constituerait aucun avantage excessif à la concluante au regard des frais par elle engagés notamment de personnel

- et que l'obligation de se fournir auprès de la Société H.

ne concernerait que les aménagements extérieurs dans un souci d'uniformité.

Elle précise enfin - qu'aucune clause du contrat n'imposerait aux clients de passer par la Société H. pour vendre les mobil-homes

- que la limitation à la location ou au prêt de mobil-home s'expliquerait par le droit de contrôle de la Société H., contrepartie de ses obligations et destiné à assurer la sécurité et la tranquillité des occupants

- qu'aucune clause n'imposerait la remise d'une carte d'identité à l'accueil du parc

- et qu'aucune disposition légale ne s'opposerait à la présence de personnel parlant étranger.

Elle accepte par contre de considérer comme non écrite la clause attributive de compétence à la juridiction bordelaise.

A titre reconventionnel, elle réclame la condamnation de Madame G. et Messieurs D., H., M. et D. à lui verser le solde du montant de la location due au titre du contrat 2002, dans les huit jours de la décision, et passé ce délai, sous astreinte de 50 € par jour de retard et la condamnation solidaire de l'association des propriétaires

de mobil homes des C. et Madame G. et Messieurs D., H, M. et D' à lui régler la somme de 2 000 € Sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

MOTIFS DE LA DECISION

1) sur la recevabilité de l'action de l'association des propriétaires de mobil homes des Charmettes :

Attendu qu'aux termes de l'article 31 du Nouveau Code de Procédure Civile "L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.";

Attendu que les associations dites de défense peuvent en principe exercer sous une forme collective les actions qui appartiennent aux membres du groupe pris individuellement, sous réserve que les statuts de ladite association prévoient expressément cette possibilité d'action en justice (Cass. 3ème civ. 10 octobre 1978; D. 1979, p. 581);

Attendu qu'en l'espèce l'association des propriétaires de mobil homes des C. communique ses statuts ; que ceux-ci ne visent à aucun moment la possibilité pour l'association d'ester en justice ; que la demanderesse initiale n'a donc pas qualité pour agir en justice pour la sauvegarde des intérêts de ses membres ; que son action sera déclarée irrecevable ;

2) sur la recevabilité de l'intervention de Madame G. et Messieurs D., H, M. et D. :

Attendu qu'aux termes de l'article 328 du Nouveau Code de Procédure Civile "L'intervention volontaire est principale ou accessoire."; que selon les articles 329 et 330 "L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme." "L'intervention est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie.";

Attendu qu'en l'espèce Madame G. et Messieurs D., H, M. et D. forment des demandes certes identiques à celles de l'association des propriétaires de mobil homes des Charmettes mais relativement à leurs propres contrats ; qu'ils se prévalent d'un droit propre distinct de celui de l'association des propriétaires de mobil homes des Charmettes ; que leur intervention élève ainsi une prétention à leur profit et n'a donc pas pour simple but d'appuyer les prétentions de l'association ; que cette intervention doit en conséquence être qualifiée de principale ; qu'elle a ainsi une existence propre, son sort n'étant pas lié à celui de l'instance principale ;

Attendu que Madame G. et Messieurs D., H, M. et D. ont qualité à agir relativement à leurs propres contrats ; que leur intérêt à agir n'est pas contesté par la Société H. que l'intervention de Madame G. et Messieurs D., H, M. et D. est donc recevable ;

3) sur le fond

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du Code Civil "Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites."; que seules les clauses abusives peuvent être considérées comme inapplicables et non opposables à l'une des parties ; que

constituent des clauses abusives selon l'article L 132-1 du Code de la Consommation "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.";

Attendu qu'il convient en l'espèce d'examiner les clauses contestées les unes après les autres ;

a) sur la durée du contrat et son renouvellement

Attendu que s'agissant de la location d'un emplacement sur un terrain de camping la durée de un an spécifiée au contrat et habituellement pratiquée par tous les terrains de camping ne présente en elle même aucun caractère abusif ; qu'elle était spécifiée dans le premier contrat souscrit par les demandeurs lesquels ne se trouvaient à l'époque nullement obligés de conclure avec l'association des propriétaires de mobil homes des C. ; que l'envoi de la proposition d'un nouveau contrat en fin d'année pour l'année suivante ne constitue pas un procédé illicite dès lors que le propriétaire de mobil home connaît la date d'échéance de son contrat ; qu'en outre compte tenu de la nature de l'activité déployée, le propriétaire du parc ne peut connaître avant les derniers mois de l'année les conditions financières qu'elle est en mesure de proposer pour l'année suivante eu égard aux résultats et investissements de l'année en cours ;

Attendu que Madame G. et Messieurs D., H., M. et D. n'établissent pas l'obligation dans laquelle ils se trouveraient en cas de non renouvellement de leur contrat de location de vendre leur mobil home à la Société H.

~~b) sur le renouvellement annuel du loyer et sa fixation unilatérale par la Société H.~~

Attendu que le renouvellement annuel du contrat implique également le renouvellement selon la même périodicité de l'ensemble des conditions du contrat y compris son prix; que, comme dans toute relation économique, le prix est proposé par l'offrant et accepté ou non par le bénéficiaire de l'offre; que ce procédé classique correspondant à la loi de l'offre et de la demande dans un pays d'économie libérale de liberté des prix ne présente aucun caractère abusif; que la conclusion annuelle d'un contrat apparaît en outre contraire à l'indexation du prix souhaitée par Madame G. et Messieurs D., H., M. et D.

c) sur la modification des modalités de paiement échelonné:

Attendu que là encore la signature d'un nouveau contrat chaque année interdit au cocontractant de se prévaloir des clauses du contrat de l'année précédente comme d'un droit acquis; qu'en outre contrairement à ce qui est soutenu, les modalités de paiement échelonné sont plus favorables dans le contrat 2002 que dans celui de l'année 2001 (gratuité du paiement en deux fois au lieu de frais de 250 Francs en 2001); que le règlement de frais en cas de paiement en 10 fois destiné à couvrir les frais bancaires de même que l'augmentation de ces frais en 2002 ne constitue pas une clause abusive dès lors que ce paiement échelonné n'est qu'une possibilité pour les locataires, le paiement intégral du loyer étant le principe prévu au contrat;

d) sur le paiement de la totalité du loyer en début d'année:

Attendu que le paiement anticipé du loyer est la règle en matière de location; que

le fait que la location soit annuelle et le paiement du loyer pour une année est indifférent; que ce règlement exigé en début de location mais postérieurement à la signature du contrat ne constitue pas une clause abusive dès lors que ce paiement ne correspond qu'au loyer du pour la durée du contrat et non pour une durée supérieure;

Attendu en outre que le paiement en une seule fois du loyer n'est pas imposé au locataire, la règle étant en l'espèce le paiement en deux fois, le paiement en une fois permettant une réduction de prix au profit du locataire;

e) sur la résiliation du contrat

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 alinéa 2 du Code Civil "Elles (les conventions) ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des parties ou pour les causes que la loi autorise.";

Attendu en conséquence que la clause contestée par Madame G. et Messieurs D., H., M. et D. constitue une dérogation à cette disposition légale au profit du consommateur puisqu'elle permet au seul locataire de résilier unilatéralement le contrat pour n'importe quel motif dont il n'aura pas à aviser son cocontractant; que cette clause favorable aux locataires ne sauraient être considérées comme abusive;

f) l'obligation de fourniture exclusive de matériaux et prestations auprès de la Société H

Attendu que la Société H. demeure propriétaire du sol; qu'elle peut interdire à ce titre tout aménagement qui ne correspondrait pas à l'esthétisme souhaité pour son parc de loisirs; que la disposition stipulant que les coffres, les terrasses et les dalles doivent être acquis auprès de cette société ou de son distributeur agréé est la concrétisation de ce droit de limiter l'utilisation et les aménagements visibles de son sol; que cette clause ne sera pas déclarée abusive;

g) sur l'obligation de passer par la Société H pour les prêts, locations et ventes de mobil homes :

Attendu qu'aucune disposition du contrat n'impose directement ou indirectement de passer par la Société H pour louer, prêter ou vendre un mobil home; que la simple limitation concerne l'autorisation écrite du propriétaire à la sous location et au prêt; que cette disposition est le corollaire de la responsabilité de la Société H.

au titre de l'exploitation du parc et ne constitue donc pas une clause abusive; que l'interdiction de toute publicité sur le terrain de camping apparaît motivée par de pures raisons d'esthétisme; que les ventes de mobil homes s'opérant le plus souvent par le biais de publications spécialisées, cette clause correspondant à la défense des intérêts des utilisateurs du parc ne sera pas déclarée abusive;

h) l'obligation de déposer sa carte d'identité à l'accueil

Attendu qu'aucune disposition ni du contrat ni du règlement intérieur ne prévoit une telle obligation; que la demande de Madame G. et Messieurs D., H., M. et D. à ce titre est donc sans objet;

i) l'attribution de compétence aux juridictions de Bordeaux:

Attendu que cette clause dérogatoire aux règles de compétence territoriale doit, en application de l'article 48 du Nouveau Code de Procédure Civile, être réputée non écrite ce ne conteste pas la Société H qui n'a pas réclamé son application lorsqu'elle a été assignée devant ce Tribunal;

j) sur le système de double facturation

Attendu que le système des "Pass Fun" ne constitue pas une double facturation dès lors qu'ils comportent également des avantages nouveaux aux propriétaires de mobil home; qu'en outre chaque locataire d'emplacement a droit à 8 Pass Fun gratuits, contrepartie de la location et dépassant la capacité d'accueil normale d'un mobil home; que cette clause n'est donc pas abusive;

k) sur le personnel ne parlant pas français

Attendu que la défenderesse ne conteste pas avoir embauché des personnes parlant anglais; que cependant Madame G et Messieurs D, H, M et D n'établissent pas que ce personnel n'aurait pas été bilingue ni que la Société H n'aurait pas mis à leur disposition du personnel parlant français en nombre suffisant; que Madame G et Messieurs D, H, M et D seront déboutés de leur demande à ce titre;

Attendu en conclusion que Madame G et Messieurs D, H, M et D seront déboutés de leur demande tendant à voir supprimer sous astreinte différentes clauses du contrat de location 2002 proposé par la Société H que seule sera considérée comme non écrite la clause attributive de compétence aux juridictions bordelaises;

4) sur la demande reconventionnelle de la Société H en paiement du montant de la location :

Attendu que Madame G et Messieurs D, H, M et D ne contestent pas avoir signé le contrat de location pour l'année 2002 et ne pas en avoir acquitté l'intégralité du montant correspondant; que l'ensemble des clauses du dit contrat ayant été reconnue valable à l'exception de celle sur les juridictions compétentes, laquelle n'a aucune incidence sur le prix de la location, il convient en exécution de ce contrat de condamner chacun des demandeurs à verser à la Société H le solde du prix de la location pour l'année 2002; que le prononcé d'une astreinte est sans intérêt s'agissant d'une obligation au paiement d'une somme d'argent; que l'astreinte sollicitée ne sera pas prononcée;

5) sur les demandes annexes

Attendu qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de la Société H, contrainte de se défendre en justice, l'intégralité de ses frais irrépétibles; que l'association des propriétaires de mobil homes des Charmettes et Madame G et Messieurs D, H, M et D seront condamnés in solidum à verser à la Société H à ce titre la somme de 2000 €; que les demandeurs qui succombent seront déboutés de leur demande fondée sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et tenus aux dépens;

Attendu que compte tenu de l'ancienneté de la créance, il convient d'ordonner

l'exécution provisoire de la présente décision;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, STATUANT PUBLIQUEMENT, PAR JUGEMENT
CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

- DECLARE irrecevable l'action de l'association des propriétaires de mobil homes des Charmettes,
- DECLARE recevable l'intervention à titre principale de Madame G. et Messieurs D. , H , M et D ,
- REJETTE les demandes de Madame G. et Messieurs D. , H , M et D. tendant à voir déclarer nulles certaines clauses du contrat de location d'emplacement 2002 proposé par la Société H
- REJETTE la demande de Madame G. et Messieurs D. , H et DHEZ relative à l'embauche de personnel parlant une langue étrangère,
- REJETTE la demande de Madame G. et Messieurs D. , H et D. tendant à la suppression des dites clauses sous astreinte,
- DIT que la clause attributive de compétence aux juridictions bordelaises est réputée non écrite,
- CONDAMNE Madame G. et Messieurs D. , H , M et D. à verser à la Société H le solde du montant de la location due pour l'année 2002,
- REJETTE la demande d'astreinte de la Société H
- CONDAMNE in solidum l'association des propriétaires de mobil homes des C et Madame G. et Messieurs D. , H , M et D. à verser à la Société H la somme de 2000 € Sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- DEBOUTE l'association des propriétaires de mobil homes des C. et Madame G. et Messieurs D. , H , M et D. de leurs demandes fondées sur l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision à l'exception de la disposition relative aux dépens,
- CONDAMNE l'association des propriétaires de mobil homes des C. et Madame G. et Messieurs D. , H , M et D. in solidum aux dépens.

Et le présent jugement a été signé après lecture par la Greffière et la Présidente,

La Greffière,

En conséquence,
La République Française mande et ordonne
à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre
le présent jugement à exécution.

La Présidente,

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous commandants et officiers de la force publique
de prêter main forte lorsqu'ils en seront également requis.

En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la
minute dudit jugement, a été signée, scellée et délivrée par le
Greffier soussigné.

