

**TRIBUNAL
D'INSTANCE de
COUTANCES
B.P.719**

JUGEMENT

**50207 COUTANCES
CEDEX**
☎ : 02.33.76.68.43

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 15 Janvier 2007 ;

Sous la Présidence de DANIEL Véronique, Juge d'Instance, assisté de LE DENTU
Brigitte, Greffier,

Après débats à l'audience du 23 octobre 2006, le jugement suivant a été rendu;

RG N° 11-06-000070

Minute : 10/07

JUGEMENT

Du : 15/01/2007

LE M

C/

L.

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

Monsieur LE M 61
, représenté(e) par Me DEMAZIERE Emmanuelle, avocat du barreau
de MEAUX
Madame LE J 61
, représenté(e) par Me DEMAZIERE Emmanuelle, avocat du barreau
de MEAUX

ET :

DEFENDEUR(S) :

SNCL 50, pris(e)
en la personne de subst. Me MASSON Fabien PARIS, représenté(e) par Me
DAMECOURT FOUCHER, avocat du barreau de COUTANCES

SAISINE :

Assignation introductive d'Instance en date du 13/03/2006.

CE Re DEMAZIERE

DAMECOURT-FOUCHER 6 24/01/2007

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique en date du 10 novembre 2000, Monsieur et Madame V. ont cédé à Monsieur et Madame LE. un bail à long terme portant sur l'emplacement n°41 du camp de camping " LES D " sis sur la commune de M. au lieudit le " le M " moyennant un prix de 69 680 francs.

Cette cession était consentie, notamment sous la condition que les cessionnaires exécutent au lieu et place des cédants toutes les clauses, charges et conditions qui leur incombent aux termes du bail initial.

Le bail initial avait été établi suivant acte authentique en date du 18 juillet 1994 et conclu entre le bailleur : la SARL L et les preneurs : Monsieur et madame M. A pour une durée de quatre-vingt dix années dont le départ était fixé au 1^{er} août 1994 et l'échéance au 31 juillet 2084.

Monsieur et Madame LE. soutiennent, d'une part que ce contrat comporte des clauses abusives et d'autre part que le gérant de la SNC L a adopté une attitude déloyale à leur encontre et manqué aux obligations auxquelles il était tenu.

Par acte en date du 13 mars 2006, Monsieur et Madame LE. ont assigné devant le Tribunal d'Instance de COUTANCES la SNC L aux fins de :

- annuler et réputer non écrites les clauses suivantes du bail :

" la mise en place de ces installations devra être faite obligatoirement par le bailleur et sous son pilotage, toute mise en place par le preneur ou toute autre personne est interdite, de même que tout échange ou remplacement de matériel implanté (mobil-home et abri de jardin) qui devra se faire par l'intermédiaire de la SARL L

- Afin de sauvegarder l'aspect esthétique du camp " LES D ", le bailleur se réserve la possibilité, à l'issue d'une période de dix ans, d'imposer au preneur qui l'accepte " expressément, l'engagement de changer le mobil-home ou l'abri de jardin implantés par un matériel plus récent. Ce changement devra être effectué dans le délai de un an au jour de la réception de la notification qui lui sera faite.

Cette disposition s'appliquera dans le cas où les matériels implantés deviendraient inesthétiques eu égard à la qualité du camp où ils se trouvent. Toute peinture de mobil-home est prohibée." (page 8 du bail)

-le preneur devra souffrir, sans indemnité, les travaux nécessités par les entretiens ultérieurs des installations en sous-sol passant sur leur emplacement. (page 9 du contrat)

- Ils (les preneurs cessionnaires) demeurent tenus solidairement entre eux, vis -à-vis du bailleur des mêmes obligations que le preneur et celui-ci en reste garant jusqu'à l'écoulement d'une période de douze années et de six mois. "(page 10 du contrat)

- les dégradations commises sur la végétation, aux clôtures et sur les aménagements ou installations seront à la charge de leur auteur ou du responsable civil de cet auteur.. En cas de sinistre, par suite de causes diverses (raz de marée, tempête, faits de guerre ..) Aucun recours ne pourra être exercé par le preneur. Le preneur assure à ses frais le mobil-home et l'abri de jardin qu'il aura installé sur sa parcelle et son contenu, le bailleur n'étant tenu à aucune indemnité en cas d'incendie ou de vol (page 10 du contrat)

le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement des charges ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales,

ou non respect du règlement intérieur , si bon semble au bailleur, un mois après simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux. (page 11 et 12 du contrat)

- les attitudes, paroles ou chants incorrects sont interdits, ainsi que toutes propagandes ou discussions politiques, religieuses ou autre susceptibles de créer un trouble ou désordre dans le camp. (page 9 du contrat)

- tout acte de cession se fera obligatoirement par l'étude de Maître CASSET, notaire soussigné (page 10 du contrat de bail) "

- ordonner au bailleur de laisser entrer sur le camping toute société auprès de laquelle les preneurs auraient acquis un nouveau mobil home et de l'autoriser à démonter l'ancien matériel et à installer le nouveau

- allouer aux preneurs une somme de 5000 euros en réparation du préjudice moral qu'ils ont subi du fait des pressions exercées par le bailleur à leur encontre

- leur allouer une somme de 5000 euros en réparation du préjudice de jouissance qu'ils ont subi en raison du non-respect par le bailleur de son obligation d'entretien

- dire et juger que la cotisation due à l'Association Le M est à la charge exclusive du bailleur

- ordonner , en conséquence, à la SNCL de leur rembourser la somme de 233,73 euros prélevée à tort à ce titre

- à titre subsidiaire, ordonner à la SNCL de produire les bases de calcul sur lesquelles cette taxe est répercutée aux requérants et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard courant 14 jours après la signification du jugement à intervenir, le Tribunal se réservant le droit de liquider l'astreinte

- ordonner à la SNC L de produire un détail des décomptes des factures d'eau et d'électricité facturés aux requérants ainsi que les tarifs appliqués, sous astreinte de 50 euros par jour de retard courant 14 jours après la signification du jugement à intervenir, le tribunal se réservant le droit de liquider l'astreinte

- condamner la SNC L au paiement d'une indemnité de 2500 euros en application des dispositions de l'article 700 du NCPC.

La SNCL conclut au débouté de l'ensemble des demandes et réclame la condamnation de Monsieur et madame LE sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir à retirer les équipements de leur mobil-home qui leur ôte son caractère mobile, en violation de la réglementation applicable, soit :

- la suppression du Auvent toile dont la structure métallique constituée de 2 poteaux carrés scellés au sol et adossés à la façade sud du mobil-home, empêchant toute mobilité de celui-ci

- la suppression du poteau support robinet d'eau également scellé au sol et contre la même façade sud

- la suppression de la haie Ouest pour dégager la flèche de traction et la façade avant du mobil-home .

La SNCL réclame en outre la somme de 10 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du NCPC.

Dans leurs dernières conclusions additionnelles, Monsieur et Madame LE demandent :

- d'enjoindre au bailleur d'établir un descriptif précis du type de matériel qui peut être implanté sur le camp , sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir

- de porter la condamnation de la SNC L à rembourser à monsieur et Madame LE la somme prélevée indûment au titre de la cotisation due à l'Association le M.

Sud à 281,73 euros
- de débouter la SNC L

de sa demande reconventionnelle.

MOTIFS

sur la demande de changement de mobil home

Il convient de rappeler les dispositions litigieuses : *“ la mise en place de ces installations devra être faite obligatoirement par le bailleur et sous son pilotage, toutes mise en place par le preneur ou toute autre personne est interdite, de même que tout échange ou remplacement de matériel implanté (mobil-home et abri de jardin) qui devra se faire par l'intermédiaire de la SARL L*

- Afin de sauvegarder l'aspect esthétique du camp “ LES D. ”, le bailleur se réserve la possibilité , à l'issue d'une période de dix ans, d'imposer au preneur qui l'accepte ” expressément , l'engagement de changer le mobil-home ou l'abri de jardin implantés par un matériel plus récent. Ce changement devra être effectué dans le délai de un an au jour de la réception de la notification qui lui sera faite.

Cette disposition s'appliquera dans le cas où les matériels implantés deviendraient inesthétiques eu égard à la qualité du camp où ils se trouvent . Toute peinture de mobil-home est prohibée.”(page 8 du bail)”

Cette clause signifie que les conditions du bail permettent à la Société SNC L de demander pour des raisons d'esthétisme et non seulement de mauvais état, le changement du mobil-home au terme des 10 premières années.

Cette disposition apparaît justifiée car l'attrait pour ce camping résidentiel repose sur la rénovation perpétuelle des mobil-homes et sur l'obligation qui pèse sur l'exploitant du terrain de maintenir une parfaite intégration des mobiles-homes dans l'environnement ; cette dernière obligation étant une condition essentielle pour être autorisé à poursuivre l'exploitation du terrain.

Au vu de ces éléments, les motifs tirés des considérations esthétiques apparaissent légitimes pour motiver en l'espèce un changement de mobil-home mais seulement à l'issue d'une période de dix ans, et ce à compter du 10 novembre 2010.

En revanche, la clause qui spécifie que les locataires doivent se fournir en mobil-home auprès de la SNC L et qui instaure un monopole pour cette société, relèvent de pratique anti-concurrentielles prohibées par la loi.

En effet, une telle clause est nulle en application de l'article L.132-1 du Code de la Consommation qui stipule que *“ dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clause qui ont pour objet et pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. ”*

sur la clause d'entretien

Certaines clauses stipulées, au terme du contrat de bail, sont abusives au sens de l'article L. 132-1 du Code de la Consommation dans la mesure où elles confèrent un avantage exclusif au bailleur. Ainsi la clause qui stipule que : *“le preneur devra souffrir , sans indemnité, les travaux nécessités par les entretiens ultérieurs des installations en sous-sol passant sur leur emplacement . ”(page*

9 du contrat)

En effet, cette clause interdit au bailleur de solliciter toute indemnité et ce, alors même qu'il pourrait subir un préjudice important, notamment de jouissance, en raison de travaux entrepris par le bailleur .

La SNC L soutient que de telles dispositions ne peuvent être qualifiées d'abusives car sont conformes aux dispositions du Code Civil .

Cependant, le bailleur ne peut s'exonérer du préjudice résultant du trouble causé par les négligences à l'occasion de l'exécution des travaux.

Une telle clause qui déséquilibre le contrat au détriment du consommateur sera déclarée abusive

sur la solidarité

Cette clause stipule que *les preneurs cessionnaires demeurent tenus solidairement entre eux , vis -à-vis du bailleur des mêmes obligations que le preneur et celui-ci en reste garant jusqu'à l'écoulement d'une période de douze années et de six mois.* "(page 10 du contrat)

Cette clause confère un avantage excessif au bailleur notamment quant à sa durée .

Si, conformément à ce qu'indique le bailleur , les dispositions de l'article 1717 du code civil autorisent la cession du droit au bail et la sous-location, elles n'impliquent pas la solidarité , laquelle ne peut s'appliquer que, si elle est contractuellement convenue.

En outre, si une clause de solidarité peut être stipulée, il convient de constater qu'elle devient abusive si, comme en l'espèce, elle est d'une durée excessive.

Sur la clause relative à la responsabilité des locataires

Cette clause stipule que : "*les dégradations commises sur la végétation , aux clôtures et sur les aménagements ou installations seront à la charge de leur auteur ou du responsable civil de cet auteur.. En cas de sinistre , par suite de causes diverses (raz de marée, tempête, faits de guerre ..) Aucun recours ne pourra être exercée par le preneur. Le preneur assure à ses frais le mobil-home et l'abri de jardin qu'il aura installé sur sa parcelle et son contenu, le bailleur n'étant tenu à aucune indemnité en cas d'incendie ou de vol (page 10 du contrat)*

Or, le professionnel tient du règlement intérieur type une obligation générale de surveillance du terrain et est responsable , en vertu de l'article 1384 du code civil, de ses installations et de ses préposés. En conséquence, une telle clause qui exclut en termes généraux toute responsabilité du professionnel est abusive.

Il convient donc de constater le caractère abusif de cette clause.

sur la responsabilité des parents

Cette clause stipule que "*les parents sont pleinement responsables de la sécurité de leurs enfants dans l'enceinte du camp et notamment dans celle de la piscine, celle-ci n'étant pas surveillée*".

Cette clause exonère en des termes très généraux le bailleur de sa responsabilité puisqu'elle stipule

la seule responsabilité des parents à l'exclusion de celle du bailleur.

Or, cette clause ne réserve pas le défaut d'entretien imputable au professionnel conformément aux dispositions du décret n°96-1136 du 18 décembre 1996 qui prescrit notamment aux exploitants l'obligation de vérifier l'entretien des aires de jeux et de déterminer éventuellement les réparations qui doivent être effectuées.

En conséquence, cette clause qui exonère le bailleur de sa responsabilité sera déclarée abusive.

sur la résiliation du bail :

Cette clause prévoit que *“le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement des charges ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, ou non respect du règlement intérieur, si bon semble au bailleur, un mois après simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux. (page 11 et 12 du contrat)”*

Cette clause déséquilibre le contrat au détriment du preneur.

La société défenderesse soutient cependant que cette clause résolutoire n'est pas abusive dans la mesure où le preneur dispose d'un mois pour réaliser son obligation.

Il convient cependant de constater que la clause litigieuse confère un avantage exclusif au bailleur car elle est rédigée en termes généraux qui lui permet ainsi de décider, selon ses propres critères si l'exécution du bail ou du règlement intérieur est selon lui défectueuse.

Cette clause sera donc déclarée abusive.

Sur la tranquillité du camp

Le contrat prévoit que *“les attitudes, paroles ou chants incorrects sont interdits, ainsi que toutes propagandes ou discussions politiques, religieuses ou autre susceptibles de créer un trouble ou désordre dans le camp. (page 9 du contrat)”*

Monsieur et Madame LE. allèguent que les termes de cette clause portent atteinte au droit d'expression ayant une valeur constitutionnelle.

Or, cette clause, dont la rédaction est dépourvue d'équivoque, précise explicitement que la limite au droit d'expression de chacun réside uniquement dans des propos ou manifestations susceptibles de créer un trouble ou un désordre dans le camp.

Il ne peut être fait grief à la Société L de prévoir de telles dispositions dont le but est d'assurer la jouissance paisible des lieux loués à l'ensemble de ses locataires, comme l'y oblige les dispositions de l'article 1719-3° du code civil.

La clause critiquée s'avère usuelle dans tout contrat de louage d'immeuble ou dans un lieu de vie en collectivité.

Dès lors, le caractère abusif d'une telle clause ne saurait être retenu.

Sur la cession du contrat de bail

Les parties ont stipulé que : *“ tout acte de cession se fera obligatoirement par l'étude de Maître CASSET, notaire soussigné (page 10 du contrat de bail) “*

Cette volonté contractuelle ne présente aucun abus au détriment de Monsieur et Madame LE . En effet, les demandeurs n'apportent aucune pièce démontrant que le fait de désigner à l'avance le rédacteur d'une éventuelle cession du contrat de bail leur causerait un quelconque déséquilibre significatif.

Au contraire, il apparaît que prévoir qu'une éventuelle cession sera formalisée devant notaire apporte une garantie supplémentaire relative à la validité de l'acte de cession et au suivi administratif indispensable à la bonne gestion des locations.

Dès lors qu'il est reconnu l'intérêt de l'intervention obligatoire d'un notaire, la circonstance d'en désigner un en particulier ne saurait créer un préjudice, puisque les notaires sont des officiers ministériels .

En conséquence , le caractère abusif d'une telle clause ne saurait être retenu.

Sur l'obligation d'entretien

Conformément aux termes du contrat de bail : *“le preneur ne participera pas aux travaux d'entretien , de réparation ou de remise en état et aux normes d'installation du camp quelque soit leur nature. L'entretien des emplacements loués et des haies séparatives sera effectuée par le bailleur à ses frais. “*

Le règlement intérieur précise : *“ les haies séparatives seront taillées, les pelouses tondues par le personnel d'entretien du terrain. “*

Il ressort des nombreuses documents versées au dossier par les requérants , que le bailleur ne respecte pas de manière scrupuleuse ses obligations.

Il ressort notamment des photographies des lieux et de nombreuses attestations concordantes et circonstanciées que les haies ne sont pas coupées, la pelouse n'est pas tondue et que les poubelles ne sont pas ramassées.

Ainsi, Madame M . a pu constater que , le 9 juillet 2005, les travaux de coupe et de tonte de pelouses n'avaient toujours pas été entrepris.

Le non-respect par le bailleur de son obligation d'entretien est également constaté par Messieurs LA , LE B , D et par Madame LEC. de nombreux témoins

En réparation du préjudice subi, sera allouée aux époux LE la somme de 800 euros à titre de dommages - intérêts.

Sur le préjudice moral

Monsieur et Madame LE réclament la somme de 5000 euros en réparation du préjudice moral en prétendant avoir subi des pressions exercées par le bailleur à leur encontre.

Cependant, il ressort de l'ensemble des pièces du dossier que la preuve d'un quelconque préjudice

moral n'est nullement rapportée et qu'ils devront être déboutés de leur demande de ce chef.

sur la cotisation payée à l'association " LE M "

Conformément aux statuts de l'association " LE M ", la cotisation doit être supportée exclusivement par les propriétaires du terrain et n'a pas à être répercutée sur le preneurs.

En conséquence, la SNC L doit rembourser à Monsieur et Madame LE le montant des cotisations indues soit la somme de 281,73 euros depuis 2001.

sur les charges d'eau et d'électricité

L'ensemble des justificatifs des charges, dont une quote-part est acquittée par Monsieur et madame LE, est versée aux débats.

Aux termes de ces justificatifs, il apparaît que le montant des charges dont le paiement est demandé est conforme, compte tenu du tarif applicable aux collectivités.

Sur la demande reconventionnelle

La Société L demande la suppression du dallage, de la haie ouest, du poteau support robinet d'eau et du auvent toile au motif que ces installations contreviendraient à la norme AFNOR NF S56-410 relative à la mobilité des résidences.

Le bailleur soutient que par application de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail.

Cependant, force est de constater que le bailleur ne démontre pas en quoi ces aménagements nuisent à la mobilité des installations, d'autant qu'il a lui-même autorisé les résidents à implanter une terrasse en dalle gravillonnée.

Par ailleurs, le bailleur ne peut légitimement solliciter la dépose du store ouvert alors qu'il ressort des pièces du dossier que de nombreuses installations en sont dotées et que, de surcroît elles n'empêchent pas la mobilité du mobil home.

En ce qui concerne la suppression du poteau support de robinet et de la haie ouest, afin de dégager la flèche du mobil home, les époux LE justifient que le bail leur a été cédé avec les installations en état.

Monsieur et Madame LE ne sauraient donc être condamnés à enlever ce que le bailleur a mis en place.

Monsieur et Madame LE sont donc bien fondés à voir la SNC L déboutée de sa demande reconventionnelle.

Sur l'article 700 du NCPC

Il paraît inéquitable de laisser à la charge des requérants l'intégralité des sommes avancées par eux et non comprises dans les dépens. Dès lors, il leur sera alloué une somme de 2000 euros en vertu de l'article 700 NCPC.

La Société SNC L succombant dans ses prétentions, la demande présentée de ce chef

sera rejetée.

Sur les dépens

Les dépens de l'action seront supportés par la partie succombante .

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement contradictoire , public et rendu en premier ressort

- Annule et répute non écrites les clauses suivantes du bail :

“ la mise en place de ces installations devra être faite obligatoirement par le bailleur et sous son pilotage, toutes mise en place par le preneur ou toute autre personne est interdite, de m[^]me que tout échange ou remplacement de matériel implanté (mobil-home et abri de jardin) qui devra se faire par l'intermédiaire de la SARL L

—le preneur devra souffrir , sans indemnité, les travaux nécessités par les entretiens ultérieurs des installations en sous-sol passant sur leur emplacement . (page 9 du contrat)

-les parents sont pleinement responsables de la sécurité de leurs enfants dans l'enceinte du camp et notamment dans celle de la piscine, celle-ci n'étant pas surveillée”.

- Ils (les preneurs cessionnaires) demeurent tenus solidairement entre eux , vis -à-vis du bailleur des mêmes obligations que le preneur et celui-ci en reste garant jusqu'à l'écoulement d'une période de douze années et de six mois. “(page 10 du contrat)

- les dégradations commises sur la végétation , aux clôtures et sur les aménagements ou installations seront à la charge de leur auteur ou du responsable civil de cet auteur.. En cas de sinistre , par suite de causes diverses (raz de marée, tempête, faits de guerre ..) Aucun recours ne pourra être exercée par le preneur. Le preneur assure à ses frais le mobil-home et l'abri de jardin qu'il aura installé sur sa parcelle et son contenu, le bailleur n'étant tenu à aucune indemnité en cas d'incendie ou de vol (page 10 du contrat)

Dit qu'à compter du 10 novembre 2010, le bailleur pourra imposer au preneur un changement de mobil-home pour un modèle plus récent et ce pour des motifs esthétiques

- Ordonne au bailleur de laisser entrer sur le camping toute société auprès de laquelle les preneurs auraient acquis un nouveau mobil home et de l'autorise à démonter l'ancien matériel et à installer le nouveau

Déboute les époux LE de leur demande au titre de la réparation du préjudice moral

Condamne la Société SNCL à payer aux époux LE une indemnité de 800 euros en réparation du préjudice de jouissance

Dit que la cotisation due à l'Association Le M est à la charge exclusive du bailleur

Ordonne, en conséquence, à la SNC L de leur rembourser la somme de 281,73 euros 233,73 euros prélevée à tort à ce titre

Déboute la SNC L de sa demande reconventionnelle.

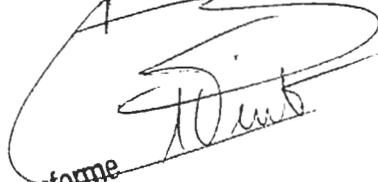
-Déboute les parties du surplus de leurs prétentions

Condamne la SNC L à payer aux époux LE. une indemnité de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du NCPC

Condamne la SNC L aux frais et dépens de l'instance.

LE JUGE

LE GREFFIER



Pour copie certifiée conforme
Le Greffier en Chef

