

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL D'INSTANCE

DE VANNES

(MORBIHAN)

N° REPERTOIRE GENERAL 11-09-000140

MINUTE N°

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANNES
JUGEMENT DU 25 Février 2010

DEMANDEURS :

Association DE DEFENSE

... 35
... pris(e) en la personne de M ... Président ,
représenté(e) par Me BAILLET Francis, avocat au barreau de PARIS

Monsieur A. ...
représenté(e) par Me BAILLET Francis, avocat au barreau de PARIS

Madame A. ...
... avocat au barreau de PARIS

(. . .)

(...)

DEFENDEURS

Société l' route 56
représenté(e) par Société Juridique du Maine, avocat au barreau de
LAVAL représentée par Maître Olivier BOISSEAU CHARTRAIN et pour
avocat postulant, Maître PEIGNARD, avocat au Barreau de Vannes.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENCE : Agnès KERVEGANT-PEDRON

GREFFIER : Annick LORENT

DEBATS : 26 novembre 2009

**AFFAIRE mise en délibéré au : 4 février 2010 prorogé au 25 Février
2010 par mise à disposition au greffe**

100

AK

FAITS ET PROCÉDURE :

Par jugement du 11 juin 2009 auquel il est fait référence pour un plus ample exposé des faits et prétentions des parties, le Tribunal de VANNES a dit que les demandeurs à l'exception de l'association de défense des intérêts des propriétaires de mobil-home depuis le 1^{er} janvier 2009 ne sont pas liés contractuellement avec la SAS I. pour la location d'une parcelle sur son camping, a dit qu'ils occupent les lieux sans droit ni titre depuis cette date et a ordonné leur expulsion, les a condamnés à payer à SAS I. une somme de 1 000 € par requérant ou couple de requérants à titre de dommages et intérêts, a déclaré irrecevables les requérants à l'exception de l'Association de défense des intérêts des propriétaires de mobil-home en leur demande tendant à faire constater le caractère abusif de certaines clauses du contrat de 2009 et du règlement intérieur pour défaut d'intérêt à agir, a débouté les demandeurs à l'exception de l'association de défense de l'ensemble de leurs demandes, a ordonné l'exécution provisoire des chefs sus-exposés et plus amplement avant dire-droit, a ordonné la réouverture des débats afin de recevoir les observations de la SAS I. sur la demande de l'association de défense des intérêts des propriétaires de mobil-home au titre de voir reconnaître comme abusives certaines clauses figurant au contrat de location 2009 proposé par la SAS I. et a renvoyé l'affaire à l'audience du 17 septembre 2009 à 14 heures.

Le 30 juin 2009, les demandeurs ont interjeté appel du jugement et l'affaire est pendante devant la Cour d'Appel de RENNES.

Dans ses écritures déposées, le 26 novembre 2009 et développées à l'audience auxquelles il est fait expressément référence, l'AD. a

Il est demandé au tribunal de céans de :

Vu les dispositions :

- des articles 1108 et 1136 du code civil
- de l'article L. 132-1 du code de la consommation,
- de l'article L. 141-4 du code de la consommation introduit par la loi n°2008-3 du 3 janvier 2008
- de l'article L. 122-1 alinéa 1^{er} du code de la consommation
- de la recommandation n°84-03 concernant les contrats d'hôtellerie de plein air,
- de la recommandation n°05-01 relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de locations d'emplacements de résidence mobile,

dire que le contrat 2009, ainsi que le règlement intérieur annexé comprennent les clauses abusives suivantes :

Au sein du contrat 2009

a) La clause dite « Objet du contrat » paragraphe 4

Pour préserver l'homogénéité du camping caravanning, les caravanes, résidences mobiles de loisir ou HLL, devront toujours présenter un aspect esthétique qui soit en harmonie avec d'une part l'ensemble du camping et d'autre part le classement en catégorie 4 étoiles. Cela signifie que toutes caravanes, résidences mobiles de loisir ou HLL, qui ne répondraient pas aux critères de qualité du camping caravanning et/ou qui ne seraient pas conformes aux normes pour un camping de cette catégorie, devront être remplacées par le client.

b) le 6^e et dernier alinéa de l'article « Travaux –aménagement » :

Pour une question d'uniformité et de compatibilité avec la réglementation, les terrasses seront proposées par la direction du camping. Aucun autre modèle ne sera accepté.

c) La clause de « durée du contrat » alinéa 1er

La présente location est consentie et acceptée à titre précaire pour une durée déterminée de 1 an qui commence le 1er janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2009. Elle prendra fin automatiquement à l'arrivée du terme. En cas de poursuite de la relation contractuelle dans le cadre d'un nouveau contrat, pendant la période de fermeture du camping, le client bénéficiera du prêt à usage gratuit de l'emplacement ainsi que cela est précisé ci-dessus. Si les parties ou l'une d'entre elles, décidaient de ne pas poursuivre la relation contractuelle dans le cadre d'un nouveau contrat, le client devra alors libérer les lieux dans les 10 jours de la fermeture du camping, soit pour la saison 2009 au plus tard le 21 novembre 2009.

d) La clause de « durée du contrat » alinéa 2 à 5

Toute reconduction tacite est exclue mais, après accord des deux parties, un nouveau contrat annuel pourra être rédigé et signé. Dans cette hypothèse, le client sept mois au plus tôt avant le terme du contrat en cours et au plus tard le 30 septembre 2009, devra notifier au gestionnaire son intention de poursuivre la relation contractuelle et lui indiquer s'il y a des modifications concernant sa situation (changement d'habitat de loisir, d'occupants ou autres).

Dans le mois de la réception de la demande, qui peut se faire, notamment, par remise en main propre d'un courrier entre les mains du gestionnaire, (le double du courrier tamponné sera remis au client), le gestionnaire, devra répondre à la demande ainsi formulée par tout moyen à sa convenance.

La réponse devra préciser les nouvelles conditions de la location (tarif 2010, dates d'ouverture notamment) si le gestionnaire souhaite poursuivre la relation contractuelle.

Le défaut de réponse du gestionnaire dans le délai prévu, vaudra acceptation par le gestionnaire d'établir un nouveau contrat aux mêmes conditions que le précédent.

e) La clause dite « Incessibilité du contrat »

Le contrat est conclu « intuitu personae » et ne pourra faire l'objet d'une cession à un tiers quelles qu'en soient les modalités.

Le client qui désire vendre sa résidence mobile doit en avvertir dans tous les cas le gestionnaire, il doit respecter les dispositions du contrat jusqu'à son terme et sauf accord particulier avec le gestionnaire réaliser la cession à l'extérieur du camping.

Tout changement de propriétaire d'un mobil-home installé sur le camping sans l'accord du gestionnaire entraînera la résiliation immédiate du contrat de mise à disposition de remplacement pour non respect de l'interdiction de cession prévue dans le contrat de location, sans préjudice de la poursuite par le gestionnaire du respect des engagements contractuels du client et de tous dommages et intérêts.

Toutefois, afin de permettre aux clients de céder leur résidence mobile sur l'emplacement loué, lorsque cette cession est projetée à des conditions normales (prix marché de la résidence mobile et état correct de la résidence mobile notamment) d'une part, de contrôler la qualité de ses cocontractants ainsi que d'éviter des abus dans les opérations de cession de résidences mobiles d'autre part, le gestionnaire pourra seul accepter de réaliser pour le compte du client les opérations relatives à la cession de la résidence mobile.

Dans ce cas, le client et le gestionnaire définiront les conditions de la cession et les travaux éventuels de remise en état à la charge du client. La rémunération du mandataire, qui sera la contrepartie de la prestation effective de ce dernier dans l'opération de cession est fixée à 10% du prix de vente de la résidence mobile de loisir.

La mission du mandataire comprenant notamment : le dossier administratif (sortie du client, entrée de l'acquéreur, établissement du nouveau contrat au profit de l'acquéreur.), état des lieux contradictoire, vérification de l'état de la résidence mobile et inventaire des travaux éventuels, vérification de l'état de remplacement et réalisation éventuelle de travaux de remise en état, vérification des divers branchements, visite et recherche d'un acquéreur.

Pour la réalisation de l'ensemble de ces opérations, un mandat de vente sera obligatoirement signé entre le locataire et le gestionnaire, seul habilité à choisir son nouveau client et à définir avec lui les conditions particulières du contrat qui les liera.

e) La clause « fourre-tout » dite « conditions particulières » – alinéas 12 à 16

Les frais d'installation qui comprennent : (transport de la résidence mobile de loisir sur la parcelle, raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, et des eaux usées) s'élèveront à une somme maximum de 1800 euros TTC que le client s'engage à régler dès la résidence mobile installée.

En cas de non reconduction du contrat par le gestionnaire, à l'expiration de la période contractuelle et pour des raisons autres que les suivantes, à savoir :



*le cas de force majeure,
l'intervention de la force publique,
le non-respect des règles régissant le camp par le client.*

Le client pourra alors prétendre au remboursement d'une partie des frais qu'il a dû engager pour s'installer sur le camping.

Dès à présent, il est convenu que les frais qui pourront faire l'objet d'un remboursement seront les suivants :

- *frais d'installation : dans la limite de 1200 euros*
- *le remboursement sera égal à 80% du montant des frais ci-dessus, si le contrat est unique, de 60% s'il y a eu 2 contrats etc....*

A l'expiration du 3eme contrat, le client ne pourra plus prétendre au remboursement des frais, la présente clause sera inapplicable.

Au sein du règlement intérieur

a) L'article 9 alinéa 2 – Jeux

L'accès aux différentes aires de jeux se fait sous l'entière responsabilité des usagers.

b) L'article 11 alinéa 1^{er} – Tenue et aspect des installations

Pour préserver l'homogénéité du camping caravanning, les caravanes, résidences mobiles de loisir ou HLL, devront toujours présenter un aspect esthétique qui soit en harmonie avec d'une part l'ensemble du camping et d'autre part le classement en catégorie 4 étoiles

c) l'article 12 alinéa 6 – Tenue et aspect des végétations

Le locataire accepte l'emplacement en l'état (arbre, plantations, végétations, etc.) : Il dégage la responsabilité du camping en cas de dégâts dus aux chutes de branches, de végétaux, d'intempéries, de catastrophe naturelle, en cas de vol par effraction, de bris de glace etc.

d) l'article 16 – garage mort

Il ne pourra être laissé de matériel non occupé qu'après accord de la Direction.

Une redevance sera exigée pour le garage mort

annuler, ce faisant, les clauses précitées et les déclarer « réputées non écrites », ⁶

dire, ce faisant, qu'en proposant à la signature un contrat comprenant des clauses abusives, la SAS I caractérise un refus de vente dépourvu de tout motif légitime à l'égard des consommateurs,

condamner la SAS I à régler à l'Association ADI la somme de 1 € symbolique à titre de dommages-intérêts,

condamner la SAS II à régler à l'Association ADI la somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,

condamner la SAS I aux entiers dépens.

Dans ses écritures déposées le 10 novembre 2009 et développées à l'audience auxquelles il est fait expressément référence, la SAS I a demandé au Tribunal de débouter l'AD de ses demandes et la condamner à lui payer la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de l'instance pour la fraction lui incombant.

A l'audience, la SAS II a soulevé l'irrecevabilité de la demande de l'AD au motif qu'elle ne justifiait pas de son agrément.

Dans une note en délibéré qu'elle a été autorisée à déposer d'AD demande au Tribunal de rejeter l'irrecevabilité.

MOTIFS :

A l'audience, la SAS I a soulevé l'irrecevabilité de la demande de l'Association de Défense aux motifs que cette association ne ferait pas l'objet de l'agrément prévu à l'article 420-1 du Code de la Consommation.

Cependant, dans le dispositif du jugement du 11 juin 2009, rendu entre les parties auquel il est fait expressément référence, le Tribunal a déclaré irrecevable les requérants à l'exception de l'Association de Défense en leurs demandes tendant à faire constater le caractère abusif de certaines clauses du contrat 2009 et du règlement intérieur pour défaut d'intérêts à agir et plus amplement avant dire-droit, a ordonné la réouverture des débats afin de recevoir les observations de la SAS I sur la demande de l'Association de Défense, au titre de devoir reconnaître comme abusif, certaines clauses figurant aux contrats de location. En conséquence, le Tribunal dans son dispositif qui a autorité de juge jugée au sens de l'article 480 du CPC, a déclaré recevable la demande de l'Association étant au surplus précisé que la SAS II n'avait pas conclu sur ce point, lors de l'audience initiale.

En conséquence, la question ayant déjà été tranchée, l'irrecevabilité ne peut plus être soulevée.

Le contrat de location d'un emplacement de mobil-home est bien un contrat soumis aux droits de la consommation. En application de l'article L 132-1 du Code de la Consommation, dans le contrat conclu 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 les obligations au contrat. Le juge a le pouvoir de déclarer non-écrite, une clause abusive figurant dans un contrat.

Plus précisément, la commission de clause abusive a émis une recommandation N° 05 01 du 27 janvier 2005, relative au contrat d'hôtellerie de plein air et au contrat de location de d'emplacement de résidences mobiles, et elle avait précédemment émis une recommandation 8403 sur les contrats d'hôtellerie de plein air.

a) la clause dite objet

Cette clause indique que pour préserver l'homogénéité du camping, les caravanes, résidences mobiles devront toujours présenter un aspect esthétique qui seront en harmonie avec, d'une part, l'ensemble du camping et d'autre part, le classement en catégorie 4 étoiles et cela signifie que toutes les caravanes et résidences mobiles-loisirs qui ne répondraient aux critères de qualité du camping-caravaning et qui ne seraient pas conformes aux normes pour un camping de cette catégorie, devront être remplacés par le client. Cela signifie donc que pour le propriétaire, si le locataire de l'emplacement ne satisfait pas aux critères, il peut lui imposer le remplacement de son mobil-home. La recommandation 0501 dans son numéro 5 indique que la clause qui réserve aux professionnels, la faculté d'apprécier unilatéralement l'état de la résidence mobile, présente un caractère abusif, précisant que certaines clauses prévoient, à peine de résiliation du contrat, que le professionnel garde le droit de vérifier le bon entretien et l'esthétique de la résidence mobile, critère dont il est le seul juge, et que d'autres clauses indiquent que les caravanes et les résidences mobiles, vétustes et dégradées, et qui ne sont pas en harmonie avec le reste du parc doivent être enlevées ou remplacées, indiquant que l'état de l'installation ne peut être à la libre appréciation de l'exploitant, sans dénonciation préalable de critères permettant de caractériser l'entretien ou la vétusté de l'installation.

En l'espèce, les deux critères retenus sont d'une part, l'harmonie avec l'ensemble du camping et d'autre part, le classement en catégorie 4 étoiles et ces critères ne peuvent être manifestement considérés comme assez précis pour être des critères objectifs permettant aux locataires de mobil-homes de savoir à quel critère précis d'esthétique, ils doivent répondre.

En conséquence, cette clause doit être considérée comme abusive au regard de la recommandation 0501 du 27 janvier 2005.

b) la clause travaux aménagement

Elle stipule que les terrasses lorsqu'elles seront autorisées, que pour une question

d'uniformité, de compatibilité avec la réglementation, les terrasses seront proposées par la direction du camping, et aucun autre modèle ne sera accepté.

S'il est indiscutable que les terrasses attendant aux mobil-homes doivent répondre aux normes AFNOR, de façon à assurer la mobilité du mobil-home, que les terrasses et les modalités d'installation sont vérifiées par la Commission Départementale d'Actions touristiques et par la sous-commission départementale de sécurité, que la SAS I est en droit d'imposer des normes précises pour les terrasses installées par les locataires d'emplacement, en aucun cas, elle ne peut imposer à son co-contractant, la fourniture d'une terrasse, ceci constituant une pratique anti-concurrentielle prohibée. Cette clause imposant la fourniture de la terrasse par l'exploitant, et dès lors imposant un prix, constitue un déséquilibre manifestement significatif, au détriment du consommateur et au profit de l'exploitant et elle doit donc être déclarée abusive.

c) la clause de durée de contrat alinéa 1^{er}

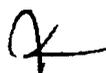
Le contrat stipule que la location est consentie ni acceptée à titre précaire, pour une durée déterminée de un an, qui commence le 1^{er} janvier 2009, pour se terminer le 31 décembre 2009, qu'elle prendra fin automatiquement à l'arrivée du terme, et en cas de poursuite de la relation contractuelle, dans le cadre d'un nouveau contrat, pendant la période de fermeture du camping, le client bénéficie du prêt à usage gratuit de l'emplacement et que si l'une des parties ou l'une d'entre elles décide de ne pas poursuivre la relation contractuelle, dans le cadre d'un nouveau contrat, le client doit libérer les lieux dans les 10 jours de la fermeture du camping, soit pour la saison 2009, au plus tard le 21 novembre 2009.

L'association soutient que la clause est particulièrement déséquilibrée puisque le contrat est calqué sur l'année civile, mais que la libération des lieux doit avoir lieu avant le 21 novembre 2009 et non à la date du 31 décembre et qu'il est clair que si la durée de la location avait été calquée sur la base de la saison estivale, le montant de la location fixée en corrélation avec cette durée, la clause ne serait pas déséquilibrée.

Le contrat de location stipule que le domaine est ouvert du 7 mars au 11 novembre.

Il résulte des dispositions contractuelles que la location est faite pour une durée d'une année, commençant le 1^{er} janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2009, que par ailleurs, la redevance d'occupation fixée au contrat est indiquée comme forfaitaire et annuelle.

Cependant, si effectivement, le contrat manque de clarté dans sa rédaction, puisqu'il parle d'une part, de l'ouverture limitée du domaine sur l'année, et d'autre part, d'un contrat annuel avec une redevance annuelle, il ne crée pas pour autant, un déséquilibre significatif entre le consommateur et le professionnel, puisqu'il s'agit de se référer à l'économie générale du contrat, le domaine n'étant ouvert que du 1^{er} mars au 1^{er} novembre de chaque année, que les prestations ne sont offertes que durant cette période, et que du 1^{er} janvier au 7 mars ainsi que du 1^{er} novembre au 31 décembre, il ne s'agit pour le locataire de l'emplacement, que d'un droit à laisser stationner son mobil-home. En conséquence, dans le cas où le contrat n'est pas reconduit, le fait de demander au locataire de l'emplacement de quitter les lieux avant le 21 novembre, ne constitue pas un déséquilibre significatif entre les parties. La clause ne sera donc pas déclarée abusive.



d) La clause de durée du contrat, alinéa 2 à 5

Le contrat prévoit que toute reconduction tacite est exclue mais qu'après accord des deux parties, un nouveau contrat annuel peut être rédigé et signé, et que dans cette hypothèse, le client, sept mois au plus tôt avant le terme du contrat en cours et au plus tard, le 30 septembre 2009, doit notifier au gestionnaire, son intention de poursuivre la relation contractuelle et lui indiquer s'il y a des modifications concernant la situation. Il est prévu que dans le mois de la réception de la demande, qui peut se faire par remise en mains propres d'un courrier entre les mains du gestionnaire, celui-ci devra répondre à la demande par tous moyens et que la réponse devra préciser les nouvelles conditions de la location, tarif 2010, date d'ouverture si le gestionnaire souhaite poursuivre la relation contractuelle et qu'à défaut de réponse du gestionnaire dans le délai prévu, cela vaudra acceptation par le gestionnaire d'établir un nouveau contrat aux mêmes conditions que le précédent.

La demanderesse met en avant la recommandation CCA N° 8403 du 8 juillet 1983, concernant les contrats d'hôtellerie de plein air, laquelle recommande que soit effectivement assurée l'information des consommateurs par remise ou par affichage à l'entrée des campings de la classification de celui-ci, de son règlement intérieur et que soit éliminé des contrats, les clauses qui ont pour objet ou pour effet, d'accorder aux professionnels le droit de refuser sans motif légitime, de contracter avec un consommateur ou de soumettre la conclusion du contrat à l'appartenance du consommateur à une association ou à un groupement.

Concernant le premier point, il ne peut recevoir application puisqu'il s'agit d'une recommandation visant le contrat d'hôtellerie et qu'en l'espèce, il s'agit de la location d'un emplacement d'un mobil-home, ce qui n'est pas parfaitement assimilable, le locataire de l'emplacement étant avisé du prix de la redevance annuelle d'occupation, par la signature d'un nouveau contrat pour l'année en cours et qu'il n'est pas exact, que dans le cas où le preneur souhaite contracter pour 2010, le tarif est communiqué à posteriori puisque s'il doit communiquer avant le 30 septembre 2009, son intention de poursuivre la relation contractuelle en 2010, le contrat n'est conclu que lorsque le gestionnaire soit ne lui répond pas et dans ce cas, la relation contractuelle se poursuit aux mêmes conditions, ou s'il lui répond en proposant un nouveau contrat dans lequel, bien entendu, figure les nouvelles conditions.

Cette clause ne peut donc être déclarée abusive.

Par contre, l'alinéa 5 du paragraphe sur la durée du contrat constitue une clause abusive dans la mesure où il indique que la réponse du gestionnaire doit préciser les nouvelles conditions de la location, tarif 2010 et dates d'ouverture, si le gestionnaire souhaite poursuivre la relation contractuelle.

En effet, l'arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation du 13 mai 2009, a confirmé l'application du droit de la consommation à un contrat de location d'un mobil-home et l'article L122-1 du code, disposant qu'il est interdit de refuser à un consommateur, la vente d'un produit ou la prestation d'un service sans motif légitime, a lieu de s'appliquer.

En conséquence, il y a lieu de déclarer abusive la clause aux termes de laquelle le gestionnaire a le droit de ne pas renouveler le contrat, sans en préciser les motifs.

e) la clause dite "inaccessibilité du contrat"

Le contrat prévoit que le contrat est conclu "intuitu personae" et ne peut faire l'objet d'une cession à un tiers quelles qu'en soient les modalités, que le client qui désire vendre sa résidence doit en avertir dans tous les cas, son gestionnaire, qu'il doit respecter les dispositions du contrat jusqu'à son terme, sauf accord particulier avec son gestionnaire, réaliser la cession à l'extérieur du camping et que tout changement d'un mobil-home installé sur le camping sans l'accord du gestionnaire entraînera la résiliation immédiate du contrat de mise à disposition de l'emplacement, pour non respect de l'interdiction de cession, sans préjudice de la poursuite par le gestionnaire du respect des engagements contractuels du client et de tous dommages et intérêts. Il y est ajouté que toutefois, afin de permettre au client de céder leur résidence sur l'emplacement loué, lorsque cette cession est projetée à des conditions normales, d'une part de contrôler la qualité de ses con-contractants ainsi que d'éviter des abus dans les opérations de cession, d'autre part le gestionnaire pourra seul accepter de réaliser pour le compte du client, les opérations relatives à la cession de la résidence et dans ce cas, le client et le gestionnaire définiront les conditions de la cession et les travaux éventuels de remise en état à la charge du client et la rémunération du mandataire sera la contrepartie de la prestation effectuée dans l'opération de cession et fixée à 10 % du prix de vente de la résidence mobile et la mission du mandataire comprenant notamment le dossier administratif, l'état des lieux, la vérification de l'état de la résidence mobile et l'inventaire des travaux éventuels, la vérification de l'état de remplacement et la réalisation éventuelle de travaux de remise en état, la vérification des branchements, la visite et la recherche d'un acquéreur et pour la réalisation de l'ensemble de ces opérations, un mandat de vente sera obligatoirement signé entre le locataire et les gestionnaires, seul habilité à choisir son nouveau client et à définir avec lui les conditions particulières du contrat qui les liera.

La demanderesse met en avant la recommandation 0501 préconisant l'élimination de toute clause ayant pour objet ou effet, d'obliger le consommateur qui vend sa résidence mobile à verser une rémunération au professionnel, sans contrepartie de la part de ce dernier, et de prévoir le versement d'une commission par l'acquéreur d'une résidence mobile, sans mentionner le service rendu en contrepartie par le professionnel qui perçoit cette commission et elle estime donc que la clause est abusive en ce qu'elle oblige le preneur qui vend sa résidence sur le camping à verser une commission, en ce qu'elle impose au preneur les conditions de la cession de sa résidence mobile, en ce qu'elle impose au preneur le choix de son cessionnaire, et en ce qu'elle impose au cessionnaire, unilatéralement choisi par la SAS I de conclure un contrat de location pourvues de clauses abusives.

Contrairement à ce qu'indique l'Association de Défense, la clause aux termes de laquelle la rémunération du mandataire, c'est-à-dire le gestionnaire du domaine perçoit une rémunération fixée à 10 % du prix de vente de la résidence du mobil-home ne peut être considérée comme abusive, puisque dans le contrat, il est prévu la mission du mandataire, à savoir le dossier administratif, sortie du client, entrée de l'acquéreur, établissement du nouveau contrat, état des lieux, vérification de l'état de la résidence et inventaire des travaux éventuels, vérification de l'état de l'emplacement et réalisation d'un poste

de travaux de remise en état, vérification des branchements et donc les contreparties sont donc bien énoncés au contrat.

Les dispositions contractuelles en cause ne concernent que le client qui désire vendre sa résidence mobile, sur l'emplacement loué étant précisé que dans ce cas, cela suppose qu'un contrat de location soit conclu entre le domaine et l'acheteur du mobil-home. Dans ce cas, le gestionnaire indique qu'il peut seul accepter de réaliser pour le compte du client, les opérations relatives à la cession de la résidence du mobil-home, que le client et que le cessionnaire définissent les conditions de la cession et les travaux éventuels de remise en état, à la charge du client, et qu'un mandat de vente est obligatoirement signé le locataire et lui-même, seul habilité à choisir son nouveau client et à définir avec lui les conditions particulières du contrat qui les liera.

L'opération se décompose donc d'une part, dans la vente du mobil-home par le locataire à un tiers, ce qui constitue un droit imprescriptible pour lui, et d'autre part, le mobil-home restant sur l'emplacement, la conclusion d'un nouveau contrat de location, entre l'acheteur et le gestionnaire du terrain qui peut effectivement, avec motifs légitimes, refuser la conclusion d'un nouveau contrat. Mais, en tout état de cause, le fait pour le gestionnaire du terrain d'imposer au locataire les opérations relatives à la cession du mobil-home, c'est-à-dire son prix, et d'autre part, et d'imposer l'acheteur constitue d'une part, une pratique anti-concurrentielle manifeste, et d'autre part, une atteinte à la liberté contractuelle du vendeur, qui n'est pas justifiée en l'espèce, par la nécessité pour le gestionnaire, d'assurer un état correct du mobil-home, puisqu'en toutes hypothèses, le refus de vente ne serait pas établi si l'état du mobil-home ne correspondait pas à des normes qui devraient être précédemment contractuellement précisées.

En conséquence, la clause qui impose, dans le cas de la vente de son mobil-home, sur l'emplacement loué, la condition de la cession et le choix du cessionnaire constitue un déséquilibre significatif entre les parties et doit être considérée comme une clause abusive.

e) la clause "fourre-tout"

La demanderesse demande au Tribunal de déclarer abusive la clause relative aux frais d'installation comprenant le transport de la résidence mobile, de loisirs sur la parcelle, le raccordement et réseau d'eau, d'électricité et des eaux usées qui sont fixées au maximum à 1 800 Euros TTC. Il est prévu qu'en cas de non reconduction du contrat par le gestionnaire, à l'expiration de la période contractuelle, et pour des raisons autres que les suivantes, à savoir cas de force majeure, intervention de la force publique, le non-respect des règles définissant le camp par le client, celui pourra peut-être prétendre à une partie des frais qu'il a engagés, frais d'installation dans la limite de 1 200 €, au remboursement égal à 80 % du montant des frais ci-dessus si le contrat est unique, de 60 % s'il y a eu deux contrats et à l'expiration du 3^{ème} contrat, le client ne pourra plus prétendre au remboursement des frais, la présente clause étant inapplicable.

Contrairement à ce que soutient l'association, les frais d'installation fixés à un maximum de 1 800 € TTC, à la charge du locataire, ne constitue pas un droit d'entrée et correspondent à une prestation réelle puisqu'il s'agit du transport de la résidence mobile de loisirs sur la parcelle, au raccordement au réseau d'eau, de l'électricité et des eaux usées, le gestionnaire devant assurer

l'installation conformément aux règles en vigueur, positionnement, branchement, occupation de l'emplacement, de sorte que l'installation du client soit en adéquation avec les règles régissant l'activité, lesquelles sont contrôlées par la Direction Départementale de l'Équipement faisant partie de la CDAT, et de la sous-commission de sécurité. Le paiement de ces frais d'installation qui correspond à une prestation réelle ne contrevient pas aux dispositions sur la libre concurrence, et cette clause ne peut être déclarée abusive;

Par contre, les frais d'installation peuvent faire l'objet d'un remboursement partiel dans le cas de non-reconduction du contrat et uniquement par le gestionnaire, à l'expiration de la période contractuelle et pour d'autres raisons que la force majeure, l'intervention de la force publique, le non-respect des règles régissant le camp par le client, ce qui exclut le non-renouvellement du contrat par le client, au bout d'un an au moins et l'Association soulève donc que ce remboursement n'est offert qu'en cas de non-reconduction du contrat par le gestionnaire, à l'expiration de la période contractuelle et non aux preneurs qui résilieraient leur contrat avec la SAS [redacted], notamment pour non-respect des obligations de cette dernière. En effet, les dispositions contractuelles prévoient des obligations à la charge du gestionnaire et le fait de ne prévoir le remboursement des frais d'installation, en cas de résiliation du contrat uniquement par le gestionnaire et non pas par le locataire, dans le cas où le gestionnaire ne respecterait pas ses obligations, constitue un déséquilibre significatif au détriment du consommateur. Il y a donc lieu également de déclarer cette clause comme étant abusive.

2) les clauses figurant au règlement intérieur

a) l'article 9 alinéa 2 jeux

Il est indiqué au règlement intérieur que les aires de jeux sont gratuites pour les résidents du camping, que l'accès aux différents équipements ne se fait qu'à l'entière responsabilité des usagers, qu'aucun jeu violent ne peut être organisé dans l'enceinte du camping, que les enfants sont sous la responsabilité de leurs parents, que l'accès au tennis est payant pour tous résidents.

La recommandation 0501 préconise l'élimination des clauses ayant pour objet d'exclure la responsabilité d'exclure la responsabilité du professionnel, en cas d'accident pouvant survenir aux enfants fréquentant les aires de jeux, sans réserver le cas d'un défaut d'entretien imputable au professionnel.

La clause figurant au règlement intérieur ne peut être considérée comme abusive dans la mesure où elle ne décline pas expressément la responsabilité du gestionnaire, en cas de défaut d'entretien qui lui est imputable.

b) l'article 12 alinéa 6 - la tenue et l'aspect des végétations

Cet article indique que le locataire accepte l'emplacement en l'état, et qu'il dégage la responsabilité du camping, en cas de dégâts dus aux chutes de branches, de végétaux, d'intempéries, de catastrophes naturelles, en cas de vols par effraction, de bris de glaces, et l'emplacement doit être libéré et remis en état initial à la fin du séjour.

La recommandation 0501 préconise l'élimination de toutes clauses ayant pour effet ou

objet, d'exclure toutes responsabilités du professionnel, en cas d'événement survenant sur le terrain de camping, que l'article 10 de la recommandation considère que plusieurs clauses énoncent que "le professionnel décline toute responsabilité en cas de chutes de branches, d'intempéries, de vols...", que le professionnel tient pourtant du règlement intérieur type, une obligation générale de surveillance du terrain et qu'il est responsable, en vertu de l'article 1384 du Code Civil, de ses installations et préposée et que ces clauses excluant en termes généraux, toute responsabilité du professionnel présentent un caractère abusif. En l'espèce, la clause telle qu'elle est rédigée présente un caractère très général et doit donc être déclarée abusive.

c) l'article 16 "garage mort"

Le règlement intérieur prévoit qu'il ne pourra être laissé de matériel non occupé sur l'emplacement qu'après accord de la direction et qu'une redevance sera exigé pour le garage mort. Cette clause, laquelle apparaît obscure, signifie au vu des explications des parties, que lorsque le locataire ne souhaite plus poursuivre la location pour la saison suivante, il est tenu de libérer l'emplacement selon les conditions du contrat au 21 novembre de l'année et que s'il ne le fait pas à la date prévue, il devra payer une redevance pour le garage mort. L'Association considère qu'il s'agit d'exiger le paiement d'une redevance supplémentaire, dès lors que le locataire n'occupe pas sa résidence et que cela constitue un déséquilibre significatif puisque la SAS I ne peut exiger le règlement d'un sur-loyer, dès lors que le preneur n'occupe pas son mobil-home.

Cependant, cette analyse ne pourra être retenue dans la mesure où il est justifié par le contrat de location que le domaine n'est ouvert que du 7 mars au 11 novembre, que la redevance annuelle d'un montant de 2 528 € TTC, correspond à une redevance d'occupation, donc à la période pendant laquelle le domaine est ouvert, et en conséquence, dans le cas où le contrat n'est pas renouvelé, le fait de demander une redevance "pour garage mort", ne crée pas un déséquilibre significatif entre les parties, et le montant de cette redevance mériterait d'être précisé.

Il n'y pas lieu de faire droit à la demande de l'AD de dire qu'en proposant un contrat proposant des clauses abusives, la SAS I caractérise un refus de vente dépourvu de tous motifs légitimes à l'égard des consommateurs, dans la mesure où l'appréciation du caractère abusif des clauses ne porte ni sur la définition principale de l'objet du contrat, ni sur l'adéquation du prix et sa demande sera donc rejetée.

Eu égard aux nombres de clauses abusives relevées, il y a lieu de condamner la SAS I à régler à l'Association AD une somme de 1 € symbolique, à titre de dommages et intérêts, et il paraît inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés par elles dans la présente instance et non compris dans les dépens. Il lui sera alloué une somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du CPC.

Eu égard à l'issue du litige, la SAS I sera déboutée de sa demande au titre des frais irrépétibles.

Il n'y a pas lieu de déroger à l'effet suspensif des voies recours.

L'exécution provisoire ne sera pas prononcée.

Ayant succombé dans le cadre de la présente instance, la SAS I sera condamnée à ses dépens.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

DIT que l'action de l'AD a été déclaré recevable par le jugement du Tribunal d'Instance de Vannes le 11 juin 2009,

DECLARE abusives et donc non écrites les clauses suivantes

- 1) au sein du contrat de la location 2009
 - la clause dite "objet du contrat" paragraphe 4,
 - la clause du 6^{ème} et dernier alinéa de l'article "travaux-aménagements",
 - la clause de l'alinéa 5 du paragraphe sur la durée du contrat dans la mesure où le gestionnaire se réserve le droit de ne pas poursuivre la relation contractuelle sans préciser les motifs légitimes de non reconduction,
 - la clause "d'incessibilité du contrat" en ce qu'en cas de vente du mobil-home sur l'emplacement loué, le gestionnaire impose les conditions de la cession et le choix du cessionnaire,
 - la clause qui limite le remboursement partiel des frais d'installation au cas de non reconduction du contrat par le gestionnaire.

- 2) au sein du règlement intérieur
 - la clause de l'article 12 alinéa 6 d'exonération de la responsabilité du gestionnaire en cas de dégâts dus aux chutes d'arbres, végétaux, intempéries, catastrophes naturelles, en cas de vol par effraction, bris de glaces.

DEBOUTE l'AD du surplus de ses demandes.

CONDAMNE la SAS I à lui verser la somme de 1 € à titre de dommages-intérêts et la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire.

CONDAMNE la SAS I aux dépens de la présente procédure.

Ainsi jugé et prononcé le 25 février 2010.

LE GREFFIER,



LE PRESIDANT

