

Minute N° 1670/2017

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RG N° 11-17-000451

Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR:

Monsieur [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], représenté(e) par [REDACTED], avocat du
barreau de TOULON

Association Fédération Nationale des Propriétaires de Résidences de
Loisirs, 6 rue des Volubilis, 44840, LES SORINIERES, représenté(e) par
[REDACTED], avocat du barreau de TOULON

JUGEMENT contradictoire

DÉFENDEUR:

DU 27/11/2017

Sté par Actions Simplifiées [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], représenté(e) par Me [REDACTED]
[REDACTED] du barreau de TOULON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame Christine ZARB
Greffier : Madame Valérie RUIZ

DÉBATS :

Audience publique du : 25 septembre 2017

JUGEMENT :

contradictoire et rendu en premier ressort, prononcé par mise à
disposition au Greffe le 27 novembre 2017 par Madame Christine ZARB,
Président, assisté de Madame Valérie RUIZ, Greffier

Extrait des Minutes du Greffe du
Tribunal d'Instance de Toulon (Var)
REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Grosse exécutoire : [REDACTED]
délivrées le 05.12.2017

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 26 novembre 2015, la [REDACTED] a consenti un contrat de location à Monsieur P [REDACTED], portant sur l'emplacement n°51 du camping [REDACTED], en contrepartie d'une redevance annuelle d'un montant de 5.940 euros, soit 495 euros par mois, outre les charges, la taxe de séjour et la taxe d'ordures ménagères. Le contrat de location est consenti pour une durée d'une année civile.

Par courrier recommandé en date du 13 octobre 2016, la SAS [REDACTED] a notifié à Monsieur P [REDACTED] le non-renouvellement du contrat de location.

Par acte d'huissier en date du 8 décembre 2016, Monsieur P [REDACTED] a assigné la SAS [REDACTED] devant Monsieur le Président du Tribunal d'instance statuant en référé aux fins d'enjoindre au propriétaire le renouvellement du contrat de location ou, à titre subsidiaire, d'ordonner la suspension de la décision de refus de renouvellement dudit contrat.

Par ordonnance de référé du 16 mars 2017, le Juge d'instance a considéré que les demandes respectives des parties se heurtaient à des contestations sérieuses et a dit n'y avoir lieu à référé.

Par acte d'huissier en date du 8 février 2017, Monsieur P [REDACTED] et l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS ont assigné la SAS [REDACTED] devant le Tribunal d'instance de TOULON aux fins d'ordonner sous astreinte le renouvellement du contrat de location, de voir constater le caractère abusif de certaines clauses du contrat de location et d'enjoindre, sous astreinte, la modification de celui-ci, et enfin d'obtenir le remboursement de trop-perçus et la réparation des préjudices subis.

Dans ses dernières conclusions visées le 25 septembre 2017, Monsieur P [REDACTED] et l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS sollicitent, au bénéfice de l'exécution provisoire :

- Le renouvellement du contrat de location, et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir,
- De juger abusives les clauses 1.4, 1.10, 2.2.4, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 1.10 et 1.3 du contrat de location
- La modification du contrat de location, et ce sous astreinte de 500 euros par violation constatée à compter de la date de la signification du jugement à intervenir,
- De juger que le contrat de location d'un emplacement de terrain de camping ne respecte pas le décret du 17 février 2014 et les arrêtés du 17 février 2014 et du 24 décembre 2014,
- La modification du contrat de location, et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir,
- La condamnation de la SAS [REDACTED] à verser à Monsieur C [REDACTED] la somme de 794,45 euros au titre de trop perçus de consommation d'eau et d'électricité,
- La condamnation de la SAS [REDACTED] à verser à Monsieur C [REDACTED] la somme de 3.996 euros au titre du préjudice de jouissance,
- La condamnation de la SAS [REDACTED] à verser à Monsieur C [REDACTED] la somme de 1.500 euros au titre du préjudice moral,
- La condamnation de la SAS [REDACTED] à verser à Monsieur C [REDACTED] la somme de 700 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens
- La capitalisation des intérêts.

Concernant l'intervention de l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS, les demandeurs soutiennent que son action est recevable sur le fondement de l'article L. 421-6 du code de la consommation qui prévoit que les associations de consommateur régulièrement déclarées et agréées peuvent agir en justice pour obtenir la suppression de clauses abusives dans les contrats proposés aux consommateurs.

Au soutien de leur prétention relative au renouvellement du contrat de location, les demandeurs font valoir que le refus de renouvellement dudit contrat n'est pas justifié par un motif légitime, contrairement aux prescriptions de l'article L. 122-1 du code de la consommation. Les demandeurs indiquent qu'en outre, le courrier adressé par le propriétaire ne respecte pas les formes prescrites par l'article 1344 du code civil en ce qu'il ne porte pas interpellation suffisante. Enfin, ils avancent que le courrier sur lequel le propriétaire se fonde pour justifier sa décision de ne pas renouveler le contrat ne respecte pas les formes prévues par l'article 202 du code de procédure civile.

Par ailleurs, les demandeurs soutiennent que les clauses 1.4, 1.10, 2.2.4, 2.2.7, 2.2.8 et 2.2.9 du contrat de location sont abusives, certaines étant considérées comme telles en application de la Recommandation n°05-01 du 27 janvier 2005 émise par la Commission des clauses abusives, d'autres entraînant un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties, et sollicitent ainsi la modification du contrat de location.

Au soutien de ses prétentions indemnitaires, Monsieur P [REDACTED] invoque les irrégularités du contrat de location qui ne comporte pas les éléments essentiels du contrat imposés par l'arrêté du 17 février 2014, l'augmentation injustifiée des loyers et l'imprécision des charges d'eau et d'électricité.

Enfin, les demandeurs sollicitent le rejet de la demande reconventionnelle relative à l'expulsion de Monsieur C [REDACTED] et reconnaissent l'existence d'un impayé d'un montant de 105,28 euros.

Dans ses dernières conclusions visées le 25 septembre 2017, la SAS [REDACTED] sollicite, au bénéfice de l'exécution provisoire, de voir :

- Déclarer irrecevable l'intervention de l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS,
- A titre principal, rejeter les prétentions de Monsieur P [REDACTED],
- A titre reconventionnel :
 - Ordonner l'expulsion de Monsieur P [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de son chef, dans le délai de huit jours suivant la signification du jugement à intervenir avec, au besoin, le concours de la force publique, de l'emplacement de camping n°51 situé [REDACTED]
 - Condamner Monsieur P [REDACTED] à verser à la SAS [REDACTED] une somme de 138,28 euros,
 - Condamner Monsieur P [REDACTED] à verser à la SAS [REDACTED] à titre d'indemnité d'occupation la somme mensuelle de 495 euros au titre du tarif résident, outre les autres charges mensuelles à compter du 1er janvier 2017,
 - Condamner Monsieur P [REDACTED] à payer à la SAS [REDACTED] la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de sa demande tendant à voir déclarer irrecevable l'intervention de l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS, le défendeur souligne que celle-ci ne formule aucune demande.

Quant aux demandes principales formulées par Monsieur P [REDACTED] et l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS, le défendeur invoque la force obligatoire des contrats prévue par l'article 1103 du Code civil et la conformité du contrat aux dispositions des articles 1709 et suivants du code civil et indique que ledit contrat a été librement consenti et accepté par le locataire. Il soutient également que les demandeurs ne tirent pas les conséquences de la présence de clauses abusives dans le contrat en ne sollicitant pas la nullité de celui-ci. Enfin, la SAS [REDACTED] oppose aux demandes indemnitaires l'absence de preuve de l'existence de ces préjudices et souligne que la demande relative aux trop perçus de consommations d'eau et d'électricité se heurte aux pièces qu'il fournit.

Puis, à titre reconventionnel, le défendeur sollicite l'expulsion de Monsieur P [REDACTED] occupant sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2017, du fait du non-renouvellement du contrat de location et la condamnation de celui-ci à lui verser une somme de 138,28 euros et une somme de 495 euros à titre d'indemnité mensuelle d'occupation, outre les autres charges mensuelles, à compter du 1er janvier 2017.

L'affaire a été mise en délibéré au 27 novembre 2017 ;

MOTIFS

1/ Sur la recevabilité de l'action de l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS

L'article L. 421-6 du code de la consommation dans sa version applicable aux faits de l'espèce, dispose que « les associations mentionnées à l'article L. 421-1 et les organismes justifiant de leur inscription sur la liste publiée au Journal officiel de l'Union européenne en application de l'article 4 de la directive 2009/22/ CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2009 modifiée relative aux actions en cessation en matière de protection des intérêts des consommateurs, peuvent agir devant la juridiction civile pour faire cesser ou interdire tout agissement illicite au regard des dispositions transposant les directives mentionnées à l'article 1er de la directive précitée ».

L'article L. 421-1 du même code prévoit en son premier alinéa que « les associations régulièrement déclarées ayant pour objet statutaire explicite la défense des intérêts des consommateurs peuvent, si elles ont été agréées à cette fin en application de l'article L. 211-2, exercer les droits reconnus à la partie civile relativement aux faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif des consommateurs ».

Enfin, aux termes des dispositions de l'article L. 421-6 du code de la consommation, le juge peut ordonner, le cas échéant sous astreinte, la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout contrat ou type de contrat proposé ou destiné au consommateur ou dans tout contrat en cours d'exécution. Les associations et les organismes mentionnés à l'article L. 421-6 peuvent également demander au juge de déclarer que cette clause est réputée non écrite dans tous les contrats identiques conclus par le même professionnel avec des consommateurs, et de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés ».

En l'espèce, l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS a été agréée par décision du Préfet de LOIRE ATLANTIQUES du 18 mars 2014 pour exercer l'action civile. S'il est vrai qu'elle ne formule aucune prétention indemnitaire, elle sollicite, avec Monsieur P [REDACTED] locataire, la suppression de clauses considérées comme abusives dans le contrat de location, et ce conformément aux pouvoirs que lui confèrent les dispositions susvisées du code de la consommation.

En conséquence, l'intervention de l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS est recevable.

2/. Sur le non-renouvellement du contrat de location d'un emplacement de camping et la demande d'expulsion de Monsieur P [REDACTED]

a) Sur le droit applicable au contrat de location d'un emplacement de camping

Il est acquis que la location d'un terrain de camping ne relève pas du régime prévu par la loi du 6 novembre 1989, même si les locataires y ont établi leur résidence principale. Ce type de contrat est régi par le droit du louage de chose, tel qu'il résulte des articles 1713 et suivants du code civil, et doit respecter les dispositions du code de la consommation.

b) Sur le motif légitime conduisant au non-renouvellement du contrat de location d'un emplacement de camping

L'article 1134 du code civil énonce que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ».

Aux termes de l'article L. 122-1 du code de la consommation dans sa version applicable aux faits de l'espèce, pris en son alinéa 1er, « est interdit le fait de refuser à un consommateur la vente d'un produit ou la prestation d'un service, sauf motif légitime ».

Il est de jurisprudence constante que le refus de reconduire un contrat de location à durée déterminée constitue un refus de prestation de service au sens de l'article L. 122-1 du code de la consommation et doit donc être justifié par un motif légitime.

En l'espèce, la décision de non-renouvellement du bail est fondée sur le courrier de Monsieur P [REDACTED] propriétaire d'un mobile-home dans le même camping, qui prouverait que Monsieur P [REDACTED] perturbe la bonne gestion et l'exploitation du camping. Monsieur P [REDACTED] a retranscrit ce courrier dans une attestation rédigée le 1er février 2017.

Il y est indiqué que Monsieur C [REDACTED] aurait essayé de nuire à l'organisation et au management du camping et que Monsieur P [REDACTED] aurait constaté des paroles véhémentes et un harcèlement moral à verbal à l'encontre du propriétaire du camping.

Le locataire conteste le bien-fondé des reproches formulés et produit deux attestations certifiant qu'il est un voisin poli et courtois.

L'attestation de Monsieur Philippe P [REDACTED] ne peut à elle seule fonder un motif légitime de non renouvellement du contrat de location.

Ainsi, les prétendus reproches, contestés, ne sont pas établis au jour du refus de la prestation de service et ne peuvent donc pas constituer un motif légitime de refus de renouvellement du contrat de location. En outre, le locataire n'a pas été mis en demeure de se conformer aux dispositions du règlement intérieur.

En conséquence, il convient de constater qu'en l'absence de motif légitime justifiant un refus de renouvellement du contrat de location, le contrat de location d'un emplacement de camping permettant le stationnement du mobil-home de Monsieur P [REDACTED] sur l'emplacement numéro 51, s'est renouvelé aux conditions prévues pour le contrat 2016,

De ce fait, la demande de la SAS [REDACTED] tendant à voir ordonner l'expulsion de Monsieur P [REDACTED] sera rejeté, ce dernier n'étant pas occupant sans droit ni titre, ayant un droit et un titre à occuper cet emplacement, à savoir le contrat de location renouvelé.

3/. Sur les clauses du contrat de location

L'article L. 212-1 du code de la consommation dans sa version applicable aux faits de l'espèce dispose en son alinéa 1er que « dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ».

Plus précisément, la Commission des clauses abusives a émis une Recommandation n°05-01 du 27 janvier 2005 relative au contrat d'hôtellerie de plein air et au contrat de location d'emplacement de résidences mobiles.

Il est rappelé qu'en cas de litige concernant un contrat comportant une telle clause, le professionnel doit apporter la preuve du caractère non abusif de la clause litigieuse ;

a) Sur la clause 1.4 désignation

Cette clause comporte le numéro de l'emplacement attribué au locataire mais indique qu'il peut être affecté à un autre emplacement « si cela s'avère favorable à l'organisation ou à la gestion du camping ».

Aux termes de l'article R. 132-1 du code de la consommation, les clauses ayant pour objet ou pour effet de réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à sa durée, aux caractéristiques ou au prix du bien à livrer ou du service à rendre sont de manière irréfragable présumées abusives.

En l'espèce, la clause permet au bailleur de changer l'emplacement affecté au locataire, sans prévoir de critères objectifs autres que l'organisation ou la gestion du camping, de sorte qu'elle autorise le bailleur à modifier unilatéralement une caractéristique du contrat de location.

En conséquence, cette clause doit être considérée comme abusive au regard des dispositions de l'article R. 132-1 du code de la consommation et sera réputée non écrite.

b) Sur la clause 2.2.4 relative à l'accès à l'emplacement loué en cas de travaux

Cette clause prévoit en son deuxième paragraphe que, « dans l'urgence manifeste de travaux sur les parties communes et privatives du camping ou qui seraient rendus obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires, le locataire devra laisser exécuter dans l'emplacement loué les travaux nécessaires, le tout sans préjudice des dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code civil si les travaux durent moins de 40 jours ».

La Recommandation n°05-01 du 27 janvier 2005, dans son numéro 4, indique que la clause prévoyant que le consommateur souffrira toutes les réparations que l'exploitant du camping sera amené à faire sur l'emplacement loué, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction du coût de la location, quelles que soient la durée et l'importance des travaux et en dépit du trouble occasionné en période d'occupation, est abusive.

En l'espèce, la clause 2.2.4 fait référence à l'article 1724 du Code civil, lequel a été modifié par la loi du 24 mars 2014, qui prévoit désormais que si les réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Ainsi, le locataire peut réclamer une réduction du coût de la location du fait des travaux réalisés sur l'emplacement loué.

En conséquence, la clause ne sera pas déclarée abusive.

c) Sur la clause 2.2.8 relative à l'état des caravanes et mobil-homes

Cette clause indique que les caravanes ou mobil-homes qui présenteront un caractère vétuste ou dégradé devront être enlevés ou remplacés. Ainsi, si le locataire de l'emplacement ne satisfait pas aux critères prévus, le propriétaire du camping peut imposer le remplacement ou le retrait du mobil home.

La Recommandation n°05-01 du 27 janvier 2005, dans son numéro 5, précise que si l'exploitant peut imposer au propriétaire de la résidence mobile une obligation d'entretien, l'état de cette installation ne peut être laissé à sa libre appréciation, sans énonciation préalable de critères permettant de caractériser l'entretien ou la vétusté de l'installation. Une telle clause, qui réserverait au professionnel la faculté d'apprécier unilatéralement l'état de la résidence mobile, présente un caractère abusif.

En l'espèce, la clause ne comporte aucune référence à un élément précis ou objectif permettant de caractériser l'état de vétusté ou de dégradation des caravanes et mobil homes, de sorte que celui-ci est laissé à la libre appréciation du propriétaire.

En conséquence, cette clause doit être considérée comme abusive au regard de la Recommandation n°05-01 du 27 janvier 2005 et sera réputée non écrite.

d) Sur la clause 2.2.7 sur la responsabilité du bailleur

Cette clause exonère le gardien de sa responsabilité lorsque les dégradations subies par le locataire ne sont pas causées par les équipements du camping ou les arbres.

La Recommandation n°05-01 du 27 janvier 2005, dans son numéro 10, indique qu'une clause qui exclue en termes généraux toute responsabilité du professionnel présente un caractère abusif.

En l'espèce, la clause prévoit que la responsabilité du bailleur ne peut être recherchée qu'en cas de dégradation due aux équipements du camping et aux arbres, de sorte qu'elle n'instaure pas une exonération générale de

responsabilité du propriétaire.

En conséquence, la clause ne sera pas déclarée abusive.

e) Sur la clause 2.2.9 sur l'incessibilité du contrat

Il ressort de cette clause que le locataire qui souhaite vendre son mobil-home à un tiers qui poursuivrait le contrat de location doit en informer le bailleur, ce dernier ayant le droit d'accepter ou de refuser l'acquéreur. En cas d'agrément de l'acquéreur, la vente met fin au précédent contrat de location si l'emplacement est repris immédiatement. Toutefois, si la location d'emplacement n'est pas reprise, le locataire reste redevable de la redevance jusqu'au terme du contrat.

Les demandeurs font valoir que cette clause est abusive, d'une part en ce que le locataire n'a pas la faculté de donner congé, d'autre part en ce qu'elle prive le cessionnaire d'un droit de vendre son bien, ce droit étant soumis à l'exigence de l'agrément du bailleur.

D'une part, le contrat de location étant un contrat à durée déterminée, il doit être exécuté par chacune des parties jusqu'à son terme conformément aux dispositions générales du droit des contrats. En outre, la clause ne crée pas un déséquilibre puisqu'elle ne confère pas au propriétaire un droit à résiliation anticipée du contrat.

D'autre part, s'il est vrai que le droit du propriétaire d'un mobil-home de vendre celui-ci doit être protégé, la vente suppose qu'un contrat de location soit conclu entre le bailleur et l'acheteur. Le bailleur peut refuser la conclusion du nouveau contrat de location, à condition qu'il justifie de l'existence d'un motif légitime exigé par l'article L. 121-11 du code de la consommation.

En conséquence, la clause ne sera pas déclarée abusive.

f) Sur la clause 1.10 sur la mise à disposition et la commission de 40%

Cette clause permet au locataire de sous-louer son bien durant des périodes qu'il détermine et de confier cette mise à disposition au bailleur, lequel percevra une commission automatique de 40%.

Selon la recommandation 05-01 de la commission des clauses abusives relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de locations d'emplacements de résidence mobile, doivent être éliminées des contrats d'hôtellerie de plein air les clauses ayant pour objet ou pour effet « de prévoir le versement d'une commission par l'acquéreur d'une résidence mobile de loisir, sans mentionner le service rendu en contrepartie par le professionnel qui perçoit cette commission.

Les demandeurs font valoir que la clause est abusive. Il résulte de la clause litigieuse que le bailleur sera chargé de louer le mobil-home durant les périodes de mise à disposition et d'assurer l'entrée et la sortie des sous-locataires. La commission de 40% constitue donc une rétribution du travail effectué.

En conséquence, la clause ne sera pas déclarée abusive.

g) Sur la clause 1.10 relative au renouvellement du contrat de location

Il ressort de cette clause que le contrat de location est automatiquement reconduit chaque année, sauf si l'une des parties le dénonce par courrier recommandé au moins 45 jours avant l'arrivée du terme. Elle prévoit qu'« à l'issue de la durée contractuelle, le bailleur pour un motif légitime peut donc décider librement de ne pas renouveler le contrat en en donnant la raison et en respectant le délai de dénonciation ci-dessus ».

Les demandeurs estiment que cette clause est abusive puisqu'elle contient des indications contraires quant à la faculté de dénonciation du contrat par le bailleur.

Toutefois, il ressort de cette clause que si le bailleur peut refuser de renouveler le contrat de location, c'est à la condition qu'il justifie d'un motif légitime et qu'il respecte le délai de dénonciation prévu. Ainsi, cette clause n'ouvre pas un droit au non-renouvellement au bailleur.

En conséquence, la clause ne sera pas déclarée abusive.

4/ Sur la demande de suppression des clauses abusives

L'article L. 241-1 du code de la consommation prévoit que « Les clauses abusives sont réputées non écrites. Le contrat reste applicable dans toutes ses dispositions autres que celles jugées abusives s'il peut subsister sans ces clauses ».

L'article L. 621-8 du même code anciennement L. 421-6, dispose que « lorsqu'il est saisi en application de l'article L. 621-7 anciennement L. 421-6, le juge peut ordonner, le cas échéant sous astreinte, la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout contrat ou type de contrat proposé ou destiné au consommateur ou dans tout contrat en cours d'exécution. Les associations et les organismes mentionnés à l'article L. 621-7 anciennement L. 421-6, peuvent également demander au juge de déclarer que cette clause est réputée non écrite dans tous les contrats identiques conclus par le même professionnel avec des consommateurs, et de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs concernés par tous moyens appropriés ».

En l'espèce, la clause 1.4 et la clause 2.2.8 du contrat de location étant abusives, elles sont réputées non écrites et inopposables au locataire. Les demandeurs sollicitent que le juge enjoigne au bailleur de modifier le contrat de location, sous astreinte de 500 euros par violation constatée à compter de la signification de la décision à intervenir.

La SAS [REDACTED] doit supprimer du contrat de location d'un emplacement de camping les clauses jugées abusives. Toutefois, une astreinte n'apparaît pas nécessaire, les clauses étant inopposables au locataire.

5/. Sur la conformité du contrat de location aux textes réglementaires

Il ressort de l'arrêté n° 2014-138 du 17 février 2014 que les propriétaires de terrains de camping ou de caravanage ont l'obligation de remettre une notice d'information à tous les propriétaires de résidences mobiles de loisirs sur les conditions de location d'un emplacement à l'année. Cette notice d'information doit préciser certaines informations quant au contenu du contrat, et notamment la surface de l'emplacement loué.

En l'espèce, la SAS [REDACTED] n'a pas remis de notice d'information à Monsieur C [REDACTED]. Le demandeur sollicite la modification du contrat, sous astreinte.

Afin d'assurer l'information des locataires, il convient de condamner la SAS [REDACTED] à modifier le contrat, en remettant la notice d'information aux locataires, et ce sous astreinte de 30 euros par jour de retard, pendant trois mois passé le délai d'un mois à compter du présent jugement et sans que le Tribunal se réserve l'éventuelle liquidation.

6/. Sur les trop-perçus d'eau et d'électricité

Monsieur C [REDACTED] sollicite le remboursement de trop perçus d'eau et d'électricité. Le demandeur évalue le trop-perçu à la somme de 794,45 euros, soit 211,37 euros pour l'année 2014, 290,02 euros pour l'année 2015 et 293,06 euros pour l'année 2016. Au soutien de ses prétentions, Monsieur C [REDACTED] ne fournit que les factures concernant l'année 2016, de sorte que le montant qu'il a effectivement versé pour les années 2014 et 2015 ne peut pas être déterminé. De ce fait, il sera débouté de sa demande de remboursement de trop-perçu pour les années 2014 et 2015.

Concernant l'année 2016, il ressort des factures communiquées par le demandeur que la SAS [REDACTED] a facturé le mètre cube d'eau à 5,15 euros et l'électricité à 0,27 euros par kilowatt-heures entre janvier

2016 et mars 2016, puis 0,16 euros par kilowatt-heures.

Toutefois, concernant l'électricité, le demandeur ne transmet aucun élément permettant de déterminer précisément le coût du kilowatt-heures pour la SAS [REDACTED]. De même, concernant l'eau, Monsieur P [REDACTED] avance que la Régie de l'eau et de l'assainissement de SIX FOURS LES PLAGES facture le mètre cube d'eau 3,12 euros mais ne le justifie pas. De ce fait, Monsieur P [REDACTED] n'apporte pas la preuve de l'existence d'une surfacturation de l'eau et de l'électricité par la SAS [REDACTED].

En conséquence, la demande de Monsieur P [REDACTED] visant à obtenir le remboursement de la somme de 794,45 euros correspondant à un trop-perçu d'eau et d'électricité sera rejetée.

7/. Sur les demandes indemnitaires

a) Sur le préjudice de jouissance

En application de l'article 1719, 3°, du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Ainsi, le bailleur est obligé d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail.

En l'espèce, Monsieur P [REDACTED] sollicite des dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance. Il soutient que, par son attitude, la SAS [REDACTED] a pas assuré une jouissance paisible de la chose louée, en ce que le contrat n'était pas conforme à la réglementation et en ce que les frais et charges augmentaient de manière soudaine et injustifiée.

Le demandeur n'apporte pas la preuve que les irrégularités du contrat ou l'augmentation des frais ont perturbé la jouissance paisible des lieux, lui occasionnant un préjudice. En conséquence, la demande de Monsieur P [REDACTED] tendant à l'allocation de dommages-intérêts en réparation du préjudice de jouissance sera rejetée.

b) Sur le préjudice moral

Aux termes de l'article 1240 du code civil, « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

En l'espèce, Monsieur P [REDACTED] soutient que la SAS [REDACTED], par son comportement, lui a causé un préjudice moral. Il indique qu'il subit des remarques désagréables et que le bailleur commet des erreurs de facturation et le prive d'une connexion internet dans le but de l'obliger à quitter les lieux. Toutefois, il ne s'agit que d'allégations et le demandeur ne justifie pas de l'existence d'un préjudice moral.

En conséquence, la demande de Monsieur P [REDACTED] tendant à l'allocation de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral sera rejetée.

8/. Sur les sommes dues par Monsieur P [REDACTED]

La SAS [REDACTED] soutient que le locataire est redevable de la somme de 138,28 euros, correspondant aux charges communes non versées par Monsieur P [REDACTED]. Le locataire reconnaît une dette de 105,28 euros. Toutefois, il ressort des factures fournies par les deux parties et du décompte remis par la SAS [REDACTED] que la créance de celui-ci s'élève à la somme de 138,28 euros.

En conséquence, Monsieur P [REDACTED] sera condamné à verser à la SAS [REDACTED] la somme de 138,28 euros au titre des charges communes.

9/. Sur les demandes accessoires

L'exécution provisoire nécessaire et compatible avec la nature du litige sera ordonnée ;

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, la SAS [REDACTED] partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, Monsieur P [REDACTED] ayant dû engager des frais pour faire valoir ses droits, il apparaît équitable que la SAS [REDACTED] soit condamnée à lui verser une somme de 600 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant par jugement contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

DÉCLARE RECEVABLE l'intervention de l'association **FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS,**

DIT que le courrier du 13 octobre 2016 ne constitue pas un motif légitime de refus de renouvellement du contrat de location,

En conséquence

CONSTATE qu'en l'absence de motif légitime justifiant un refus de renouvellement du contrat de location, le contrat de location d'un emplacement de camping permettant le stationnement du mobil-home de Monsieur P [REDACTED] sur l'emplacement numéro 51, s'est renouvelé aux conditions prévues pour le contrat 2016, en conséquence,

REJETTE les demandes de SAS [REDACTED] tendant à voir ordonner l'expulsion de Monsieur P [REDACTED], ce dernier n'étant pas occupant sans droit ni titre

DECLARE abusives, et donc non écrites, les clauses 1.4 (Désignation) et 2.2.8 (relative à l'état des caravanes et mobil-homes) du contrat de location d'un emplacement de camping permettant le stationnement du mobil-home,

ORDONNE que ces clauses abusives soient supprimées du contrat de location d'un emplacement de camping permettant le stationnement de mobil-home, sans qu'il soit nécessaire de prononcer une astreinte ces clauses étant inopposables au locataire;

DIT ET JUGE que le contrat de location d'un emplacement de camping permettant le stationnement de mobil-home ne respecte pas le décret et l'arrêté du 17 février 2014, et en conséquence,

CONDAMNE la SAS [REDACTED] à modifier le contrat de location conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et régissant les activités d'hôtellerie en plein air et de camping, et ce sous astreinte de 30 euros par jour pendant trois mois passé le délai d'un mois à compter du présent jugement, et sans que le Tribunal se réserve l'éventuelle liquidation,

REJETTE la demande de dommages et intérêts de Monsieur P [REDACTED] au titre d'un préjudice de jouissance et d'un préjudice moral,

DEBOUTE Monsieur P [REDACTED] et l'association FÉDÉRATION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES DE LOISIRS du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE Monsieur P [REDACTED] à payer à la SAS [REDACTED] la somme de 138,28 euros au titre des charges communes,

DEBOUTE la SAS [REDACTED] du surplus de ses demandes,

CONDAMNE la SAS [REDACTED] à payer à Monsieur P [REDACTED] la somme de 600 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

ORDONNE l'exécution provisoire,

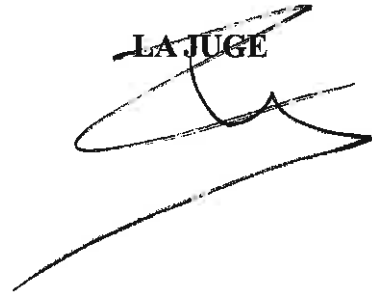
CONDAMNE la SAS [REDACTED] aux dépens,

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an ci-dessus indiqués.

LA GREFFIERE



LA JUGE



MANDEMENT
En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mende et ordonne :
A tous les huissiers de Justice sur sa requête de saisir le présent jugement à exécution :
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 légalement requis.
GROSSE CERTIFIÉE CONFORME ET DELIVRÉE PAR LE GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNÉ. LE GREFFIER EN CHEF

