



**DÉBATS** : A l'audience publique du 07 Février 2008

**GREFFIER** : Madame LE GALL, greffier

**ARRÊT** prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 13 Mars 2008 et signé par Madame HOLMAN, Conseiller, et Madame LE GALL, Greffier

\* \* \*

La SNC L a interjeté appel du jugement rendu le 15 janvier 2007 par le Tribunal d'Instance de COUTANCES dans un litige l'opposant à Monsieur M LE et Madame J F épouse L

Par acte authentique du 18 juillet 1994 à effet du 1<sup>er</sup> août 1994, la SARL L aujourd'hui Société en Nom Collectif, a donné à bail à long terme aux époux A, l'emplacement numéro 41 du camp de camping "LESD", situé à M pour une durée de quatre vingt dix ans.

Le bail comportait un certain nombre d'obligations et de droits dont celui de céder le droit au bail sous la condition d'engager les cessionnaires envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du bail et du règlement du camp de loisirs.

Par acte authentique du 12 septembre 1997, les époux A ont cédé leur droit au bail aux époux V.

Par acte authentique du 10 novembre 2000, les époux V ont cédé le droit au bail aux époux LE, à charge pour les cessionnaires d'exécuter aux lieu et place des cédants toutes les clauses, charges et conditions qui leurs incombaient, et ce moyennant un prix de 69.680 francs.

Par acte du 13 mars 2006 et conclusions subséquentes les époux LE ont fait citer la SNC L devant le tribunal aux fins de voir

\* 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, toutes mises 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 d’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”.

● “Le preneur devra souffrir, sans indemnité, les travaux nécessités par les entretiens ultérieurs des installations en sous-sol passant sur leur emplacement”.

● “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”.

● “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 [...]”.

● “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”

● “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 loyer ou mise en demeure d’exécuter demeurés infructueux”

● “Les attitudes, chants ou paroles incorrects sont interdits, ainsi que toutes propagandes ou discussions politiques, religieuses ou autre susceptibles de créer un trouble ou désordre dans le camp”

● “tout acte de cession se fera obligatoirement par l’étude de Maître CASSET, notaire soussigné”

\* 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

\*condamner le bailleur à payer aux preneurs les sommes de 5.000 euros en réparation du préjudice moral, 5.000 euros en réparation du préjudice de jouissance, 281,73 euros en remboursement de la cotisation réglée à l’association LE M

A handwritten signature and the initials 'MH' are located in the bottom right corner of the page.

\* subsidiairement, ordonner à la SNC L de produire les bases de calcul sur lesquelles cette taxe est répercutée aux preneurs et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard courant quatorze jours après la signification du jugement

\* ordonner à la SNC L de produire sous la même astreinte un détail des décomptes des factures d'eau et d'électricité ainsi que les tarifs appliqués, et un descriptif précis du matériel susceptible d'être implanté sur le camp

\* condamner la SNC L au paiement d'une somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SNC L a formé des demandes reconventionnelles en condamnation des époux LE sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à retirer les équipements de leur mobil-home lui ôtant son caractère mobile, soit la suppression de l'auvent toile, du poteau support robinet d'eau et de la haie ouest outre paiement de 10.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par le jugement déféré, le tribunal a :

\* annulé et réputé 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 mises 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."

- "Le preneur devra souffrir, sans indemnité, les travaux nécessités par les entretiens ultérieurs des installations en sous-sol passant sur leur emplacement"

- "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"

- "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"

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

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

\* débouté les époux LE de leur demande en réparation de préjudice moral

\* condamné la SNC L à payer aux époux LE les sommes de 800 euros en réparation du préjudice de jouissance, 281,73 euros en remboursement de cotisation, 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile

\* débouté la SNC L de ses demandes reconventionnelles.

\*

\* \*

Vu les écritures signifiées

\* le 08 janvier 2008 par la SNC L qui conclut à la réformation partielle du jugement, au débouté de l'intégralité des réclamations et au bénéfice de sa demande reconventionnelle devant le tribunal, à la confirmation du jugement pour le surplus, la somme réclamée en application de l'article 700 du Code de procédure civile étant cependant réduite à 3.000 euros

\* le 28 janvier 2008 par les époux LE qui concluent à la réformation partielle du jugement et au bénéfice de l'intégralité de leur assignation devant le tribunal, à la confirmation du jugement pour le surplus et demandent paiement d'une somme complémentaire de 2.500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile

### **I Sur la validité des clauses contractuelles**

Aux termes de l'article L 132-1 du Code de la consommation, dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels, 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 obligations des parties au contrat.

Ces dispositions sont applicables quels que soient la forme ou le support du contrat.

Le caractère abusif d'une clause s'apprécie en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat, en l'absence de toute condition d'application.



**① La mise en place des installations (bail initial page 8)**

Aux termes du contrat, le preneur a l'obligation d'installer sur l'emplacement loué un mobil-home et un abri de jardin.

S'il est légitime pour le bailleur propriétaire des lieux, et responsable de l'ensemble des installations et de la sécurité des personnes à l'intérieur du camp d'exiger que la mise en place des installations soit faite avec son agrément et sous sa surveillance et ce afin notamment d'assurer le respect des normes compatibles avec le maintien du classement de son camping, de contrôler la compatibilité du matériel avec les possibilités d'accès par les voiries intérieures desservant la parcelle concernée, ainsi qu'avec les raccordements aux différents réseaux, le tribunal a justement considéré que toute clause spécifiant que les locataires doivent se fournir en mobil-home auprès de la société L . . . , instaurant ainsi un monopole au profit de cette société, relevait des pratiques anticoncurrentielles légalement prohibées.

La société L . . . soutient que cette clause a mal été interprétée par le tribunal, qu'elle la concerne exclusivement en qualité de bailleur et non de vendeur de mobil-home, qu'elle n'est liée à aucune vente et donc totalement indépendante de la clause de changement de mobil-home et qu'il n'en résulte aucune contrainte, pour le locataire, de se fournir en mobil-home auprès de la société L . . .

Cependant ces allégations sont contraires à l'interprétation faite par le bailleur même de la clause litigieuse, puisque par courriers des 26 mai, 20 juin et 04 juillet 2005, la société L . . . a confirmé aux époux LE . . . et "conformément aux conditions du bail" la nécessité de changer leur mobil-home "au profit d'un modèle neuf à choisir parmi ceux que nous exposons", se tenant "à leur disposition" pour leur "présenter les modèles disponibles", précisant qu'ils "ne proposaient plus que des modèles neufs de bonne qualité".

La référence au bail n'étant pas susceptible de concerner une autre stipulation que la clause litigieuse, il doit être considéré que celle-ci inclut l'obligation pour le preneur, de se fournir exclusivement, lors de l'échange ou remplacement du matériel implanté (mobil-home et abri de jardin) auprès de la société L . . . , disposition illicite qui doit seule être annulée, étant précisé que si Monsieur D . . . , gérant de la société L . . . a été pénalement relaxé du chef de pratiques anticoncurrentielles par arrêt définitif de cette Cour du 14 janvier 2002, le chef de poursuite était étranger aux présents débats, puisqu'il lui était précisément reproché d'avoir loué des emplacements de mobil-homes sous la condition de lui acheter ce produit, faits sans rapport avec le litige aujourd'hui en cause.

En conséquence le jugement sera réformé de ce chef et l'annulation de la clause limitée ainsi que ci-dessus précisé.

**② La clause de changement de mobil-home (bail initial page 8)**

Ainsi que l'a relevé le tribunal, cette clause est justifiée eu égard à son objet, à savoir la sauvegarde de l'aspect esthétique du camp, et à l'obligation qui pèse sur l'exploitant des lieux de faire respecter sur le terrain les normes environnementales, condition essentielle du maintien du classement de son établissement en "camping 4 étoiles grand confort option loisirs".

A handwritten signature and the initials "OH" are present in the bottom right corner of the page.

Si la recommandation N°05-01 relative aux contrats de location d'emplacements de résidence mobile considère comme abusive toute clause réservant au professionnel, sans énonciation préalable de critères permettant de caractériser la vétusté de l'installation, la faculté d'apprécier l'état d'une résidence mobile, tel n'est pas le cas en l'espèce puisque le contrat comporte un critère objectif, à savoir la vétusté et l'aspect inesthétique résultant de la durée d'implantation, évaluée à dix ans, ce qui paraît conforme aux réalités tant d'évolution des normes environnementales imposées par le Code de l'urbanisme, que d'obsolescence du matériel concerné, et donc à l'intérêt commun des parties du maintien du camp dans la catégorie choisie par les preneurs, étant précisé que la SNCL ne leur reproche aucun défaut d'entretien de leur mobil-home.

Cette clause n'est nullement potestative, comme prétendu par ceux-ci, puisque si "le bailleur se réserve la possibilité" d'imposer au preneur l'engagement de changer de mobil-home cette expression est seulement destinée à atténuer la rigueur de la clause, ce changement n'est pas la conséquence de la volonté unilatérale du bailleur, mais d'un fait qui lui est étranger, à savoir l'adéquation, à l'expiration d'une durée de dix ans, avec les critères esthétiques évolutifs relatifs à cet équipement, et spécifiquement en l'espèce à la mise sur le marché de mobil-homes comportant un toit à double pente, informations qui ont été portées à la connaissance de tous les locataires lors d'une réunion du 06 mai 2006, alors que le mobil-home des époux LE. est, comme tous ceux de sa génération, doté d'un toit plat.

Le tribunal a donc justement validé cette clause.

Cependant en application du bail de 1994, dont les cessionnaires successifs ont repris les droits et obligations il doit être considéré que la faculté d'exiger le changement de mobil-home est venue à échéance en août 2004, et le jugement sera réformé sur ce point.

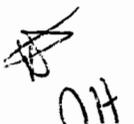
### ③ La clause d'entretien (bail initial page 9)

Si la recommandation N°05-01 susvisée considère comme abusives les clauses imposant au consommateur de supporter les troubles occasionnés par les travaux que l'exploitant du camping serait amené à faire sur l'emplacement loué sans limiter expressément les travaux, en période d'occupation, aux réparations urgentes et en excluant tout droit à indemnité pour le consommateur, tel n'est pas le cas de la clause litigieuse puisqu'elle est limitée aux travaux relatifs aux installations en sous-sol, et n'est pas exclusive de la responsabilité encourue par le bailleur à raison des négligences commises à l'occasion de l'exécution de ces travaux.

Cette clause n'est donc pas abusive, le jugement sera réformé sur ce point, et la réclamation des preneurs de ce chef sera rejetée.

### ④ La clause de solidarité (bail initial page 10)

Le tribunal a considéré que cette clause était abusive à raison de sa durée.

 04

Cependant, cette clause, conforme au droit commun, ne peut être considérée comme abusive puisque la garantie solidaire du cessionnaire est normalement acquise au bailleur pour la totalité du bail à savoir quatre vingt dix années, et que la durée contractuelle fixée constitue donc une limitation profitable au preneur.

En conséquence le jugement sera réformé sur ce point et la réclamation des preneurs de ce chef sera rejetée

**⑤ Les clauses relatives à la responsabilité des locataires et parents (bail initial page 10)**

La recommandation N°05-01 susvisée considère comme abusives les clauses ayant pour objet ou pour effet d'exclure toute responsabilité du professionnel en cas d'événement survenant sur e terrain de camping, et 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.

Par ailleurs, le professionnel tient du règlement intérieur type une obligation générale de surveillance du terrain et est responsable, en application de l'article 1384 du Code civil de ses installations et de ses préposés. Notamment, aux termes du décret du 18 décembre 1996, il doit vérifier l'entretien des aires de jeux et déterminer les réparations utiles.

En l'espèce, le bailleur fait justement observer que la clause concernant les dégradations est sans lien avec la disposition relative au sinistre imputable à des causes diverses relevant de la force majeure.

La clause relative aux dégradations ne constitue que l'application des règles de droit commun de l'article 1382 du Code civil, celle relative à la force majeure est conforme à l'article 1148 du Code civil.

Elles n'ont pour objet ou pour effet ni d'exonérer l'exploitant de toute responsabilité en cas d'événement survenant sur le terrain de camping puisque l'exclusion est limitée aux sinistres présentant les caractéristiques de la force majeure, ni de la responsabilité lui incombant au titre de l'article 1384 du Code civil.

De même la clause relative à la sécurité des enfants ne constitue que la reproduction du droit commun du devoir de surveillance des parents, et n'est pas exclusive de la responsabilité du professionnel à raison du défaut d'entretien de ses installations.

Ces clauses ne sont donc pas abusives. En conséquence le jugement sera réformé sur ce point et la réclamation des preneurs de ce chef sera rejetée.

**⑥ La résiliation du bail (bail initial page 11)**

Aux termes de la recommandation 05-01 susvisée, est abusive la clause prévoyant la résiliation du contrat par le professionnel, à bref délai après l'envoi d'une mise en demeure, à défaut d'exécution par le consommateur d'une clause quelconque du bail.

 OH

En l'espèce, les manquements précisés par la clause sont objectifs et ne constituent que la reproduction des obligations essentielles de tout locataire. Le délai prévu est raisonnable. La faculté donnée au bailleur est favorable au preneur et ne constitue pas une condition potestative.

L'exécution de la clause reste soumise à l'appréciation des juridictions de droit commun.

En conséquence cette clause n'est pas abusive. En conséquence le jugement sera réformé sur ce point et la réclamation des preneurs de ce chef sera rejetée.

#### ⑦ La clause de tranquillité du camp (bail initial page 9)

Ainsi que l'a indiqué le tribunal, la limite du droit d'expression, incluse dans cette clause, est strictement circonscrite aux manifestations de ce droit susceptibles de porter atteinte au droit de jouissance paisible des autres locataires, que le bailleur a l'obligation de garantir en application de l'article 1719-3° du Code civil, elle est en conséquence justifiée et le jugement sera confirmé de ce chef.

#### ⑧ Les modalités de cession du contrat de bail

Ainsi que l'a précisé le tribunal, la prévision de la nécessité d'un acte authentique et la désignation d'un notaire en particulier ne créent aucun déséquilibre au détriment du preneur étant précisé que contrairement aux allégations des époux LE. ., la clause litigieuse n'interdit pas au preneur la faculté de mandater un notaire de son choix pour concourir à l'acte.

Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

### II Sur l'obligation d'entretien

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", étant précisé que le coût de cette prestation est contractuellement facturé au locataire.

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

Or, ainsi que l'a relevé le tribunal il résulte des nombreuses attestations précises et concordantes, assorties de photographies ainsi que du constat d'huissier dressé les 09 et 12 novembre 2007 que les haies ne sont pas coupées, que la pelouse n'est pas tondue et que les poubelles ne sont pas ramassées régulièrement, et les pièces produites par le bailleur sont insuffisantes pour rapporter la preuve contraire.

Le préjudice a été exactement évalué par le tribunal et le jugement sera confirmé de ce chef.

  
04

### III Sur le préjudice moral

Le tribunal a justement considéré qu'il n'était caractérisé aucun préjudice moral indemnisable et le jugement sera confirmé de ce chef.

### IV Sur la cotisation réglée à l'association "LE M

Conformément aux statuts de l'association "LE M", la cotisation instaurée aux fins de financement de protections contre la mer et donc destinée à sauvegarder la propriété foncière doit être supportée exclusivement par les propriétaires du terrain et en l'absence de toute stipulation contractuelle il n'existe aucun motif pour la répercuter sur les preneurs.

En conséquence le jugement sera confirmé de ce chef, étant précisé qu'à raison du nouveau prélèvement opéré depuis le jugement, la condamnation à ce titre sera portée à la somme de 329,73 euros.

### V Sur les charges d'eau et d'électricité

Les dispositions du jugement, non contestées sur ce point, seront confirmées par motifs adoptés.

### VI Sur la demande reconventionnelle

Aux termes de la norme AFNOR NF S 56-410, définissant les résidences mobiles de loisir et spécifiant leurs modalités d'installation, qui a pris effet le 20 décembre 1999,

"Sur l'emplacement sur lequel stationne la résidence mobile, aucune installation accessoire et/ou annexe, de quelle que nature que ce soit, ne doit faire obstacle, directement ou indirectement, à la mobilité de la résidence et à sa capacité de déplacement dans le terrain de camping caravanage classé ou parc résidentiel de loisir.

La résidence mobile est considérée comme ayant conservé ses moyens de mobilité dès lors qu'elle peut être remorquée par l'un de ses quatre côtés de son emplacement.

Pour satisfaire à ces exigences précitées de mobilité et de capacité de déplacement :

- les éventuelles installations accessoires et/ou annexes doivent pouvoir être retirées à tout moment et ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou autre fixation définitive ; et

- les supports, raccordements, aménagements et installations accessoires et/ou annexes doivent être facilement et rapidement démontables en toute sécurité".

  
7H

En l'espèce 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 contreviennent à cette mesure.

Cependant, le bailleur ne démontre pas ainsi qu'il le prétend, en quoi ces aménagements nuiraient à la mobilité des installations, et notamment qu'ils ne sont pas "facilement et rapidement démontables en toute sécurité", et il résulte de ses propres courriers adressés aux résidents, des attestations nombreuses et concordantes émanant de deux-ci, et des constats d'huissiers assortis de photographies que ces aménagements ont été couramment mis en place sur la plupart des parcelles avec son autorisation, souvent achetés auprès de la SNC LUCIEN S 1 et posés par son intermédiaire, voire par elle installés, et ce depuis au moins dix ans.

Le demande de ce chef a donc été justement rejetée et le jugement sera confirmé sur ce point.

#### VIII Sur l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

Succombant partiellement sur la procédure, chaque partie conservera la charge de ses frais irrépétibles et de ses dépens.

#### PAR CES MOTIFS

La Cour,

- Confirme le jugement en ses dispositions relatives au caractère abusif de la clause relative à l'obligation pour le preneur de se fournir exclusivement, lors de l'échange ou remplacement du mobil-home ou de l'abri de jardin, auprès de la SNC L ., au caractère non abusif des clauses de changement de mobil-home, de tranquillité du camp, de modalités de cession du contrat de bail, à l'obligation d'entretien du bailleur, au préjudice moral du preneur, aux cotisations réglées à l'association "LE M ." sous réserve d'augmenter la somme due à ce titre à 329,73 euros, aux charges d'eau et d'électricité, à la demande reconventionnelle ;

- Réforme le jugement en ses autres dispositions ;

- Dit que ne sont pas abusives les clauses relatives aux mises en place des installations, à l'entretien, à la solidarité, à la responsabilité des locataires et des parents, à la résiliation du bail ;

- Dit que la faculté, pour la SNC L ., d'exiger le changement de mobil-home des époux LÉ. est venue à expiration en août 2004 ;

~~P~~  
07A

- Dit que chaque partie conservera la charge de ses frais irrépétibles et de ses dépens.

**LE GREFFIER**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Le Gall', written over a horizontal line.

**N. LE GALL**

**LE PRESIDENT**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Holman', written in a cursive style.

**M. HOLMAN**