

**ASSIGNATION A TOUTES FINS
DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER**

L'AN DEUX MILLE QUINZE ET LE

A LA REQUETE DE :

- 1) L'association « Les Flamants », association des propriétaires de mobil-home sur le camping du lac des rêves, dont le siège social est sis Camping le Lac des rêves, 34970 Lattes, prise en la personne de son représentant légal,
- 2) Monsieur ... né le ... à ... , demeurant...
- 3) Madame
- 4) Monsieur
- 5)

Ayants pour avocat

Maître Christelle MARINI, avocate inscrite au barreau de Montpellier, y domiciliée 30, rue de l'aiguillerie, 34000 Montpellier

J'AI HUISSIER DE JUSTICE SOUSSIGNE :

DELIVRE ASSIGNATION A :

La société par actions simplifiées (SAS) SIBLU France au capital social de 2.819 200 €, dont le siège social est situé à Pessac Bersol (33600), Europarc, 10 avenue Léonard de Vinci, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 321 737 736.

**D'AVOIR A COMPARAITRE
AUX FINS DE TENTATIVE DE CONCILIATION OU, A DEFAUT, DE JUGEMENT**

A l'audience et par-devant **le tribunal d'instance de Sète (34200 - Hérault) siégeant en ses lieux habituels d'audience au :**

Tribunal d'instance
9 rue de Tarragone
Cité judiciaire Méditerranée

34000 MONTPELLIER

le :

Dates et heures suivantes si besoin est

TRES IMPORTANT

Les parties se défendent elles-mêmes. Elles ont la faculté de se faire assister ou représenter. Les parties peuvent se faire assister ou représenter par :

- un avocat ;
 - leur conjoint ;
 - comme il est dit à l'article 2 de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit, leur concubin ou la personne avec laquelle elles ont conclu un pacte civil de solidarité ;
 - leurs parents ou alliés en ligne directe ;
 - leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
 - les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise.
- L'Etat, les départements, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

Sans préjudice des dispositions de l'article 68 du code de procédure civile, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1244-1 du code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe. Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier. La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1 du code de procédure civile. Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées.

Les parties présentent oralement à l'audience leurs prétentions et les moyens à leur soutien. Elles peuvent également se référer aux prétentions et aux moyens qu'elles auraient formulés par écrit. Les observations des parties sont notées au dossier ou consignées dans un procès-verbal.

Lorsqu'une disposition particulière le prévoit, les parties peuvent être autorisées à formuler leurs prétentions et leurs moyens par écrit sans se présenter à l'audience. Le jugement rendu dans ces conditions est contradictoire. Néanmoins, le juge a toujours la faculté d'ordonner que les parties se présentent devant lui.

Information sur l'aide juridictionnelle

Si vous remplissez les conditions prévues par la loi pour l'octroi d'une aide juridictionnelle, vous êtes informé que vous avez la possibilité de solliciter cette aide auprès du Bureau d'aide juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Montpellier, Nouveau Palais de Justice - Place Pierre Flotte 34000 MONTPELLIER.

OBJET DES DEMANDES

I. EXPOSE DU LITIGE

La société SIBLU France a développé un concept qu'elle qualifie de parc d'hôtellerie de plein air et de loisirs.

A ce titre, elle exploite un terrain de camping appelé « Le Lac des Rêves », situé sur la commune de Lattes (adresse).

Cette société soumet à la signature de nombreux particuliers divers contrats dits « *de location d'emplacement pour mobil-home* », lesquels, dans une rédaction très confuse ont défini ainsi l'objet :

« Pour la durée du contrat, la location de l'emplacement ci-dessus visée le client dispose du droit d'installer uniquement un mobil-home et un seul, conforme à l'article 6.1 sur l'emplacement et, pendant la saison (4 février au 12 novembre), du droit d'occuper l'emplacement loué et le mobil-home, et du droit d'accéder aux installations et équipements du parc et de bénéficier des services d'accueil et d'animation proposés par SIBLU selon les conditions du contrat et notamment l'article 6 ci-après. Pendant la fermeture, le client ne pourra occuper son mobil-home lequel sera installé exclusivement et gratuitement en garage-mort ».

La durée du contrat est fixée à une année civile.

Il est prévu un droit au renouvellement formulé là encore de manière extrêmement opaque prévoyant notamment qu'il s'effectue exclusivement moyennant signature d'une nouvelle convention avant le 1^{er} décembre de chaque année. A ce titre, le contrat fixe un droit prioritaire au renouvellement mais, aux conditions nouvelles que proposera SIBLU, notamment de prix, et ce sans limitation de durée dès lors que les renouvellements sont successifs ou continus.

En contrepartie de ce droit prioritaire au renouvellement, une somme de **7.627,00 €** doit être versée par le client dès la signature de son premier contrat.

De même, tout manquement du client à l'une quelconque de ses obligations entraîne une perception de **2500,00 €** tous les 5 ans à partir de la date du premier contrat, puis de **1000,00 €** au-delà jusqu'à la fin de la dixième année.

La société SIBLU précisant par contre, que pour des raisons de développement des installations, structures, infrastructures, d'aménagements des emplacements etc..., elle se réserve le droit de déplacer le mobil-homes sans la moindre indemnité.

De même, tout manquement de la société SIBLU à son obligation entraîne une perception définitive au profit du client de **2500,00 €** dans les 5 ans à partir de la date du premier contrat, puis de **1000,00 €** au-delà jusqu'à la fin de la dixième année. Au-delà, rien ne serait dû.

Le contrat prévoit enfin une clause fort peu compréhensible ainsi rédigée :

« En cas de renouvellement consécutif du contrat à raison de l'emplacement, le droit prioritaire n'est plus dû. A défaut de renouvellement consécutif du contrat, le droit prioritaire s'éteint et son paiement redeviendra exigible en cas de nouveau contrat. Le client bénéficie ainsi d'un privilège de réservation prioritaire concernant l'emplacement, la proposition de renouvellement sera faite avant le 31 octobre. L'acceptation devra impérativement intervenir avant le 1^{er} décembre à défaut de quoi, SIBLU sera en droit de considérer que le contrat n'est pas renouvelé et que l'emplacement est libre à partir du 1^{er} janvier suivant. Le client consent alors à SIBLU le droit de déplacer le mobil-home sur l'aire de stockage du parc à ses frais de déconnection et de stockage, en cas de non renouvellement dans le délai imparti ».

Il est prévu que le client ne pourra pas céder son contrat sans l'accord écrit de SIBLU ; il en va de même de la cession du mobil-home qui prévoit un droit de SIBLU de passer un contrat avec l'acquéreur, précision faite que cette cession entraîne la résiliation du contrat. Si aucun nouveau contrat n'est souscrit par l'acquéreur, toutes les sommes versées à SIBLU lui restent acquises. S'il y a un nouveau contrat, le client

peut alors résilier par anticipation sous réserve de la conclusion d'un nouveau contrat concomitant par le nouvel acquéreur, le tout à des conditions particulièrement abusives.

Au-delà de ce qui est exposé ci-dessus, il était constaté d'importantes disparités de loyers entre différents propriétaires de mobil-homes dont la cohérence ne se retrouvait ni dans la catégorie d'emplacement, ni leur localisation, ni la qualité de la parcelle ; le prix dépendant finalement de la faible capacité de négociation de certains propriétaires.

De surcroit, l'on peut constater une augmentation des loyers de 4,7% annuelle sur 11 ans.

Autrement dit, pour une même parcelle, le prix est passé pour certains propriétaires de **3500 €** de loyer annuel à **6000 €**, alors que les prestations sont identiques.

Entre 2014 et 2015, il a pu être constaté une augmentation de 3,7 % HT en moyenne laquelle est variable selon les propriétaires.

Sur ce point, un manquement à l'obligation d'information peut clairement être reproché à la société SIBLU dans la mesure où le contrat de vente de mobil home est lié au contrat de location.

Toujours concernant la fixation du prix, les propriétaires étaient informés fin d'année 2014 que leur période de jouissance allait être diminuée de 2 mois sur 9 en 2015.

En contrepartie, un avoir dérisoire leur a été accordé sans pour autant que cet avoir ne soit reconduit les années suivantes.

Par courrier en date du 29 octobre 2014, l'association a sollicité des explications auprès de la société SIBLU, laquelle par un courrier en date du 19 novembre 2014 répondait que cette fermeture étant liée à un arrêté préfectoral, la demande de réduction du prix du loyer en proportion de la réduction de jouissance était « *invisageable* » au motif que « *la réduction des dates d'ouverture du camping ne modifie guère les coûts d'investissement et de fonctionnement de SIBLU* ».

Dans ce même courrier, la société SIBLU informait l'association des propriétaires que la société SIBLU était en droit de décider du montant des loyers qu'elle souhaite pratiquer.

Or, un tel risque n'a jamais été spécifié aux propriétaires lors de la souscription de leurs contrats ni avant cette souscription, tout comme ils n'ont jamais été informés des augmentations excessives de loyer qu'ils allaient devoir supporter.

La présence de clauses litigieuses et l'existence de ces manquements justifient l'introduction de la présente action judiciaire.

C'est donc en l'état que l'affaire se présente à barre.

II. MOYENS DE DROIT

A- Sur le manquement à l'obligation précontractuelle d'information

EN DROIT

Les dispositions de l'article 111-1 du code de la consommation prévoient que :

Avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de vente de biens ou de fourniture de services, le professionnel communique au consommateur, de manière lisible et compréhensible, les informations suivantes : 1° Les caractéristiques essentielles du bien ou du service, compte tenu du support de communication utilisé et du bien ou service concerné ; 2° Le prix du bien ou du service, en application des articles L. 113-3 et L. 113-3-1 ; 3° En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel le professionnel s'engage à livrer le bien ou à exécuter le service ; 4° Les informations relatives à son identité, à ses coordonnées postales, téléphoniques et électroniques et à ses activités, pour autant qu'elles ne ressortent pas du contexte, ainsi que, s'il y a lieu, celles relatives aux garanties légales, aux fonctionnalités du contenu numérique et, le cas échéant, à son interopérabilité, à l'existence et aux modalités de mise en œuvre des garanties et aux autres conditions contractuelles. La liste et le contenu précis de ces informations sont fixés par décret en Conseil d'Etat. Le présent article s'applique également aux contrats portant sur la fourniture d'eau, de gaz ou d'électricité, lorsqu'ils ne sont pas conditionnés dans un volume délimité ou en quantité déterminée, ainsi que de chauffage urbain et de contenu numérique non fourni sur un support matériel. Ces contrats font également référence à la nécessité d'une consommation sobre et respectueuse de la préservation de l'environnement.

L'article suivant du même code précise quant à lui que :

« Outre les mentions prévues à l'article L. 111-1, tout professionnel, avant la conclusion d'un contrat de fourniture de services et, lorsqu'il n'y a pas de contrat écrit, avant l'exécution de la prestation de services, met à la disposition du consommateur ou lui communique, de manière lisible et compréhensible, les informations complémentaires relatives à ses coordonnées, à son activité de prestation de services et aux autres conditions contractuelles, dont la liste et le contenu sont fixés par décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise celles des informations complémentaires qui ne sont communiquées qu'à la demande du consommateur.

Le I du présent article ne s'applique ni aux services mentionnés aux livres Ier à III et au titre V du livre V du code monétaire et financier, ni aux opérations pratiquées par les entreprises régies par le code des assurances, par les mutuelles et unions régies par le livre II du code de la mutualité et par les institutions de prévoyance et unions régies par le titre III du livre IX du code de la sécurité sociale. »

Enfin les dispositions de l'article 111-4 du code de la consommation disposent qu' :

« En cas de litige relatif à l'application des articles L. 111-1 à L. 111-3, il appartient au professionnel de prouver qu'il a exécuté ses obligations. »

Le manquement à ses obligations est sanctionné par les dispositions prévues à l'article 1382 du code civil, s'agissant d'une obligation pré contractuelle.

Cet article prévoit que :

« 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'ESPECE

La société SIBLU a manqué à son obligation d'information précontractuelle sur de nombreux points et notamment concernant le prix des emplacements.

Outre le fait que le prix de la location de l'emplacement dépende de la qualité de négociateur de chaque occupant, le coût de la location annuelle augmente de manière exponentielle et excessive.

- Sur les augmentations excessives de loyer

Sur une moyenne de 11 années, le loyer a augmenté de plus de 4% par année ce qui est supérieure à tous les indices actuels et ne se justifie pas.

Lors de la phase qui précède la conclusion du contrat de location, il n'est nullement fait référence à une augmentation de loyer ce qui cause un préjudice considérable aux locataires qui se retrouvent désormais avec des loyers excessifs.

Certains sont alors contraints de céder leur mobil-home, de surcroît, à perte, car ils ne peuvent plus faire face au paiement.

Si le tribunal ne peut s'immiscer dans les relations contractuelles entre cocontractants puisque le contrat fait la loi des parties, il peut cependant constater les abus commis notamment entre un professionnel et un consommateur et les sanctionner lorsque ces abus leur cause préjudice.

C'est le cas en l'espèce.

Pour éclairer le tribunal, il convient de reprendre brièvement les conditions dans lesquelles se retrouvent très rapidement les consommateurs non informés par les pratiques de la société SIBLU.

Un loyer leur est consenti pour une année. Ce loyer est augmenté chaque année de manière discrétionnaire sans que SIBLU n'en justifie l'augmentation.

De manière fort habile, la société SIBLU précise dans son contrat de location et dans les courriers qu'elle adresse aux locataires qu'ils sont libres d'accepter ou de refuser le nouveau contrat, à charge pour eux de libérer l'emplacement, ce qui difficilement envisageable en pratique.

En effet, tous les propriétaires de mobil-home s'accordent à dire que le déplacement du mobil-home est inenvisageable pour au moins deux raisons :

- *le coût lié au déplacement du mobil-home,*
- *la difficulté de trouver un camping qui accepte des mobil-homes venant de l'extérieur dans la mesure où chaque camping propose la vente de mobil-home, laquelle leur permet de réaliser une marge considérable.*

Ainsi, si « en droit », les locataires de parcelles ne sont pas liés, ils le sont « en fait » compte tenu de l'investissement important réalisé lors de l'acquisition du mobil-home.

En conséquence, ils sont en droit d'attendre une information précontractuelle de qualité afin de pouvoir se projeter sur plusieurs années au lieu de se soumettre aux desiderata de leur bailleur.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, chaque propriétaire pris individuellement sollicite la condamnation de la société SIBLU au paiement de la somme de 1000 euros à titre de dommages et intérêts pour violation de l'obligation précontractuelle d'information.

L'arrêté du 24 décembre 2014 qui tente de mettre un terme aux pratiques déloyales des structures d'accueil et d'hébergements touristiques prévoit désormais une information préalable sur les offres de location d'emplacement à l'année des hébergements en caravane, en résidence mobile ou HLL.

Ainsi, avant la conclusion du contrat, le professionnel est notamment tenu de remettre au consommateur, sur support durable, les informations sur les conditions de renouvellement et de modification du contrat en précisant les modalités de revalorisation du loyer.

Cette obligation d'information précontractuelle doit, par analogie, être respectée à l'égard des propriétaires de résidences mobiles afin que les relations contractuelles se déroulent en toute transparence.

Il est de jurisprudence constante que l'obligation d'information doit être renforcée entre un consommateur et un professionnel.

En leur qualité de cocontractants, les locataires d'emplacement sollicitent par la présente assignation la communication des budgets validés par la société SIBLU afin notamment de comprendre et d'apprécier les augmentations de loyer dont ils ont fait l'objet.

Ainsi, il est fait sommation à la société SIBLU de communiquer les procès verbaux d'assemblées générales ayant validé le budget de fonctionnement des exercices précédents de 2009 à ce jour.

- Sur les zones inondables

Aucun critère objectif n'est mis en place par la société SIBLU. Ainsi, le fait que les parcelles soient inondables ou non inondables n'est pas pris en compte.

De surcroît, la société SIBLU qui a parfaitement connaissance des zones qui sont inondables n'en informe pas ses locataires lors de la conclusion du premier contrat de location.

Pire, la société requise n'hésite pas à user de manœuvres particulièrement répréhensibles puisque dans certaines zones, les mobil-homes sont entourés de « bouches d'évacuation » factices.

Compte tenu de cet élément, le tribunal entrera de « plus fort » en voie de condamnation concernant la demande de dommages et intérêts qui est faite par chaque propriétaire.

B- Sur la diminution de la période d'ouverture

Au mois d'octobre 2014, les propriétaires de mobil-home allaient apprendre que leur période de jouissance allait être réduite de deux mois sur neuf mois.

Autrement dit, alors que les contrats sont signés pour une durée d'une année, les propriétaires de mobil-home perdent leur droit de jouissance durant cinq mois.

Pour autant, le loyer a augmenté entre 2014 et 2015 d'environ 400 euros par propriétaire.

On note donc une augmentation de loyer pour une baisse d'occupation.

La mauvaise foi de la société SIBLU est manifeste.

En contre partie de cette réduction du temps de jouissance, la société SIBLU a consenti, à titre exceptionnel pour l'année 2015, un avoir d'un montant de 222 à titre de geste commercial.

Le tribunal ne se laissera pas abuser par les explications de la société SIBLU et constatera là encore l'abus caractérisé de la société dans la fixation des loyers.

En effet, on constate désormais une augmentation de loyer de 200 euros entre 2014 et 2015 alors que la période d'occupation des emplacements a très largement été diminuée.

De plus, il ne s'agit nullement d'une diminution de loyer mais d'un simple avoir valable uniquement pour l'année 2015 de sorte que, pour les années suivantes, les locataires devront régler la parcelle sur la base de l'ancienne période d'ouverture.

Pour tenter de se montrer convaincante, la société SIBLU déclare que les prestations resteraient inchangées, ce qui est une aberration.

En effet, pendant la fermeture du camping, il n'est pas sérieusement contestable de prétendre que les services de la société SIBLU se limitent éventuellement à un entretien général du camping comme le reste de l'année.

Pour autant, ils n'ont aucune charge de personnel sur cette période et peu de frais puisque les installations et services ne fonctionnent pas dans la mesure où le camping est fermé et donc inoccupé.

Les allégations du camping sont des plus fantaisistes.

Ainsi, et dans la mesure où la période d'ouverture est passée du 11 février au 11 novembre à une période allant du 7 mars au 17 octobre, la réduction de loyer, prorata temporis devrait être la suivante :

Compte tenu de la réduction de 7 semaines de jouissance, l'occupation du camping est passée de 39 semaines à 32 semaines.

Dès lors, un loyer de 2015 s'élevant à la somme de 6500 euros devrait être désormais de 5333 euros ($6500/39 \times 32$).

Il importe peu que la décision résulte d'un arrêté préfectoral dans la mesure où le loyer doit être la résultante d'une contrepartie liée à la jouissance d'un emplacement et à la prestation de services.

La réduction du loyer s'impose.

Nonobstant les explications qu'elle donne aux locataires d'emplacement, elle a parfaitement conscience de l'anormalité du loyer sollicité aux propriétaires de mobil-home (entre 5700 et 7400 euros pour les propriétaires occupant une parcelle qui se situe sur le lac).

En effet, la société SIBLU a eu l'outrecuidance de faire paraître une annonce le 8 février 2015 rédigée en ces termes :

**« Toutes les parcelles du lac des rêves à 5250 euros par an de 100 m2 jusqu'à 300 m2 !
Eau, électricité inclus, accès limité aux animations ».**

Y compris celles du lac.

Ainsi, il est requis du Tribunal de céans la condamnation de la société SIBLU au paiement de la somme correspondant au 32/39^{ème} du prix du loyer versé pour l'année 2015 et ce par propriétaire.

Le Tribunal ordonnera à la société SIBLU la remise d'un contrat de location 2015 modifié sous astreinte de 100 euros par jour de retard pour chacun des propriétaires à compter de la signification de la décision à intervenir.

Avant d'engager une action en justice, les propriétaires et l'association les Flamants a tenté d'obtenir une solution amiable en vain. Compte tenu de la résistance abusive dont a fait preuve la société SIBLU, **il est requis la condamnation de la société au paiement de la somme de 100 euros à titre de dommages et intérêts pour chacun des propriétaires.**

C- Sur l'existence de clauses abusives

EN DROIT

Il résulte des dispositions prévues par l'article L 132-1 du code de la consommation que :

« Dans les contrats conclus 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 obligations des parties au contrat.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission instituée à l'article L.534-1, détermine une liste de clauses présumées abusives ; 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.

Un décret pris dans les mêmes conditions détermine des types de clauses, qui, eu égard à la gravité des atteintes qu'elles portent à l'équilibre du contrat, doivent être regardées, de manière irrefragable, comme abusives au sens du premier alinéa.

Ces dispositions sont applicables quels que soient la forme ou le support du contrat. Il en est ainsi notamment des bons de commandes, factures, bons de garantie, bordereaux ou bons de livraison, billets ou tickets contenant des stipulations négociées librement ou non ou des références ou des conditions générales préétablies.

Sans préjudice des règles d'interprétation prévues aux articles 1156 à 1161, 1163 et 1164 du code civil, 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. Il s'apprécie également au regard de celles contenues dans un autre contrat lorsque la conclusion ou l'exécution de ces deux contrats dépendent juridiquement l'une de l'autre.

Les clauses abusives sont réputées non écrites.

L'appréciation du caractère abusif des clauses au sens du premier alinéa ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert pour autant que les clauses soient rédigées en façon claire et compréhensible.

Le contrat restera applicable dans toutes ses dispositions autres que celles jugées abusives s'il peut subsister sans lesdites clauses.

Les dispositions du présent article sont d'ordre public.

EN L'ESPECE

Les contrats proposés par la société SIBLU contiennent de nombreuses clauses abusives.

1) Concernant le prix de la location

Eu égard aux éléments exposés supra, la diminution très importante de la période d'occupation des mobil-homes, imposée par le camping, sans répercussion sur le prix est créatrice d'un déséquilibre significatif au détriment des preneurs.

Ainsi, sera déclarée comme abusive la clause 5.1 relative au prix.

2) Concernant la vétusté du mobil-home

La société SIBLU considère qu'un mobil-home doit être considéré comme vétuste dès lors qu'il atteint 7 ans.

La clause prévue à l'article 6 du contrat est rédigée de la manière suivante :

« Pour préserver l'homogénéité et son intégration paysagère, le mobil home du client et ses équipements ne doivent montrer aucun signe de vétusté. Par expérience et à titre de règle de principe, tout mobil home ayant une date de première mise en service de plus de 7 ans est présumé vétuste.(...) »

Tout client souhaitant installer un mobil home de plus de 7 ans devra soumettre celui-ci au contrôle technique de SIBLU, moyennant un prix forfaitaire. »

Or, il est de jurisprudence constante que la vétusté d'un mobil-home impliquant sa déconnection et la libération de l'emplacement doit dépendre selon des critères réalistes et tangibles et non pas uniquement selon la date de fabrication du mobil-home.

Il ressort du contrat 2015 qu' «à titre de principe, tout mobil-home ayant une date de première mise en service de plus de 7 ans est présumée vétuste.

Tout client souhaitant installer un mobil-home de plus de 7 ans **devra soumettre au contrôle technique de SIBLU moyennant prix forfaitaire indiqué au barème joint** ».

Cette clause doit être considérée comme abusive dans la mesure où la décision est prise discrétionnairement par la société SIBLU, laquelle pourra ainsi imposer une nouvelle vente, de surcroit, aux frais du propriétaire.

Il ressort de l'arrêté du 17 février 2014 que la vétusté d'une résidence mobile de loisirs **s'apprécie sur la base d'un descriptif établi contradictoirement entre le loueur de l'emplacement et le propriétaire de l'hébergement.**

La recommandation de la commission des clauses abusives n°05-01 du 23 juin 2005 relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de locations d'emplacements de résidence mobile considère comme abusive la clause qui :

- Réserve au professionnel, à peine de résiliation du contrat, l'appréciation de l'état d'entretien ou de vétusté de la résidence mobile, sans énoncer de critères objectifs permettant de caractériser cet état de l'installation

Ainsi et au regard de ce qui précède, cette clause sera donc nécessairement jugée abusive.

Suite à la rédaction de la note,

3) Concernant la charge de l'électricité

Selon le dernier contrat signé au titre du droit au renouvellement, « pendant la saison, l'électricité est fournie par SIBLU en application de l'article 6.1. Cette prestation est comprise dans le prix du contrat sauf :

- i. clients bénéficiant d'une des offres suivantes :
« Tranquillité 2 », « liberté » et « découverte » pour lesquels la consommation électrique fait l'objet soit d'une facturation selon l'indice du compteur électrique divisionnaire installé et mis en service sur votre emplacement assorti d'un forfait annuel pour des frais administratifs soit, en l'absence de la mise en service d'un compteur, d'une facturation selon forfait indiqué sur le barème ci-joint ;
- ii. Emplacements sur les villages Le domaine de Litteau, le Domaine de Kerlaan, le Domaine de Dugny, Les pierres couchées, Le Bois Masson, Le Bois Dormant, **Le lac des Rêves**, et le Montourey équipés d'un compteur électrique divisionnaire : le loyer annuel 2015 inclut forfaitairement le prix d'une consommation d'électricité de 2250 KWH. Au delà, la consommation effective supplémentaire, relevée sur le compteur divisionnaire, sera facturée au client sur la base du tarif bleu OPTION base 15A d'EDF. »

Il s'agit d'une modification majeure dans la mesure où cette nouvelle clause expose les propriétaires de mobil-home à des frais supplémentaires sans que cela n'ait été pris en considération lors de l'acquisition de leur mobil home.

En effet, pour que la prestation d'électricité soit comprise dans le prix du contrat, celle-ci est désormais conditionnée :

- *Il ne doit pas s'agir des offres tranquillité 2, liberté et découverte,*
- *La consommation doit être inférieure ou égale à 2250 KWh.*

Là encore, les locataires d'emplacement n'ont jamais été informés, préalablement à la signature de leur contrat d'une potentielle modification en ce sens. Il s'agit d'une modification portant sur 500 KWH puisqu'initialement, la consommation comprise dans le loyer était de 2750 KWh ce qui est exorbitant. Pour autant en sus de cette diminution d'électricité, les loyers des parcelles ne cessent d'augmenter.

Ainsi, à chaque renouvellement du contrat de location, la société SIBLU impose ses tarifs. A charge pour les propriétaires de quitter la parcelle en cas de désaccord avec leur mobil-home « sous le bras ».

Le Tribunal notera que les manœuvres de la société SIBLU sont répréhensibles d'autant qu'elle se prévaut d'un droit à renouvellement ce qui est totalement contradictoire puisque nonobstant son engagement au renouvellement du contrat, celui-ci est sans cesse modifié et ce, dans l'unique dessein de soutirer des sommes supplémentaires aux locataires.

Cette nouvelle clause imposée aux propriétaires sera déclarée abusive en ce qu'elle autorise le professionnel à modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives aux caractéristiques du contrat.

4) Concernant le droit au renouvellement

Le contrat de location soumis aux propriétaires annuellement comprend en son article 4 un droit prioritaire à renouvellement.

En contre partie de ce droit prioritaire au renouvellement, la société SIBLU exige une somme de **7627 €** lors de la conclusion du premier contrat village SIBLU.

Dans certains cas prévus de manière très opaque, la société SIBLU se réserve par ailleurs le droit de proposer dans le cadre de ce droit au renouvellement au client un choix d'emplacement similaire sans que ce dernier ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

Ce droit au renouvellement s'analyse cependant en réalité en une obligation du professionnel.

Conformément à l'arrêt de la Cour de Cassation du 13 mai 2009, il existe en principe un droit au renouvellement annuel, sauf motif sérieux.

(N° de pourvoi 07-12478)

En vertu des dispositions prévues par l'article L122-1 du code de la consommation « *il est interdit de refuser à un consommateur la vente d'un produit ou la prestation d'un service, sauf motif légitime, et de subordonner la vente d'un produit à l'achat d'une quantité imposée ou à l'achat concomitant d'un autre produit ou d'un autre service ainsi que de subordonner la prestation d'un service à celle d'un autre service ou à l'achat d'un produit dès lors que cette subordination constitue une pratique commerciale déloyale au sens de l'article L. 120-1* ».

L'article 9 de la recommandation n°05-01 de la commission des clauses abusives relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de location d'emplacements de résidence mobile indique :

« *Considérant que certaines clauses obligent l'acquéreur d'une résidence mobile de loisirs à verser une commission ou droit d'entrée au professionnel exploitant du terrain sur lequel se trouve la résidence ; Considérant que ces clauses ne mentionnent pas le service rendu par le professionnel en contrepartie de la commission demandée au consommateur et révèlent ainsi un déséquilibre significatif entre contractants* ».

En l'espèce et dans la mesure où le paiement de la somme de **7627 €** n'est conditionné à aucune contrepartie pour la société SIBLU, la clause relative au droit prioritaire au renouvellement peut être considérée comme étant abusive sur le fondement de l'article L132-1 du code de la consommation.

En l'espèce, si la société SIBLU consent aux nouveaux propriétaires (*suite à une vente entre particuliers*) un droit à renouvellement du contrat de bail précaire, lequel est cependant est conditionné au versement de la somme de **7627 €**.

Il s'agit en réalité d'un droit d'entrée nonobstant son appellation de droit au renouvellement.

En effet, le refus de renouveler le contrat de location d'une parcelle par un professionnel à l'égard de consommateurs sans motif légitime serait illégal en application des dispositions de l'article L 122-1 du code de la consommation.

Un tel refus serait assimilé à un refus de prestation de service.

La clause intitulée « *droit prioritaire à renouvellement* » doit être considérée comme abusive en ce qu'elle trompe le consommateur sur ses droits en lui imposant un droit de régler une somme au titre d'une obligation légale du professionnel.

L'absence de contrepartie du professionnel crée un déséquilibre significatif entre les parties et rend la clause abusive.

(Recommandation n°05-01 relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de locations d'emplacements de résidence mobile)

Cette même clause doit être déclarée abusive en ce qu'elle prévoit que la société SIBLU se réserve le droit de proposer (unilatéralement) un autre emplacement à sa clients, ce qui revient à un droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives aux droits et obligations des parties.

La société SIBLU sera condamnée à rembourser ce droit d'entrée injustifiée aux propriétaires concernés.

4- Concernant la cession de mobil-home

Le contrat contient sur ce point encore des clauses abusives.

En effet, il est créé un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au sens de l'article L 132-1 du code de la consommation.

Cette clause porte atteinte à la liberté contractuelle des propriétaires de mobil-home qui ne peuvent céder librement leur propriété.

« En cas de cession de son mobil-home par le Client, celui-ci devra en avvertir préalablement SIBLU par lettre recommandée. SIBLU pourra ou non passer un « Contrat village SIBLU » avec l'acquéreur du mobil home.

La cession par le Client de son mobil-home, sans conclusion par le nouvel acquéreur d'un « Contrat village SIBLU » oblige le Client à vider le mobil-home de l'emplacement au plus tard à la date de la cession.

Dans le cas où l'acquéreur du mobil-home, passe avec SIBLU un « Contrat village siblu », les dispositions de l'article 8-3 s'appliquent.

Cette clause prévue à l'article **8.3** prévoit qu' « à défaut par l'une des parties de respecter l'une quelconque de ses obligations contractuelles, l'autre partie sera en droit de procéder, si bon lui semble à la résiliation automatique, immédiate et de plein droit, du contrat par simple émission d'une lettre recommandée avec avis de réception.

Cette clause restreint les propriétaires de mobil-home dans leur droit de propriété, lesquels ne peuvent céder librement leur bien, du moins sans en informer la société SIBLU.

Les potentiels acquéreurs sont alors contraints de rencontrer le Directeur du camping ou un de ses commerciaux afin de s'assurer de la conclusion d'un contrat de location d'emplacement et ce, avant d'acquiescer définitivement le mobil-home par le biais d'une vente de gré à gré.

Lors de cette rencontre, la société SIBLU n'hésite pas à détourner les potentiels acquéreurs de leur vente de gré à gré en leur proposant des conditions plus avantageuses.

En effet :

- le loyer proposé aux acquéreurs est réduit alors que le propriétaire ne dispose quant à lui d'aucune marge de négociation,
- l'acquéreur qui conclut une vente via SIBLU est dispensé du paiement du droit au renouvellement ce qui entraîne une économie non négligeable de 7000 euros.

Ainsi, les ventes de gré à gré sont impossibles ou difficilement réalisables à moins que le propriétaire du mobil-home prenne à sa charge le paiement du droit au renouvellement et procède ainsi à la vente de son mobil-home à perte.

En définitive, l'opération devrait en principe permettre au propriétaire de vendre son mobil home à un tiers et ensuite à la société SIBLU de signer un nouveau contrat de location avec ce même tiers et non de subordonner à la volonté de SIBLU la réalisation d'un contrat de vente de mobil-home.

En pratique, la société SIBLU est un obstacle à la vente du mobil-home de gré à gré.

Or, en l'occurrence, le fait pour le gestionnaire du terrain d'imposer au locataire ces démarches préalables à la cession du mobil-home constitue une atteinte à la liberté contractuelle du vendeur, laquelle n'est pas justifiée.

Cette obligation crée un déséquilibre significatif entre les parties et doit être considérée comme une clause abusive.

Une telle information pourrait tout à fait se concevoir qu'à près que la vente ne soit devenue définitive.

Le tribunal d'instance de Montpellier ordonnera à la société SIBLU de retirer lesdites clauses de ses contrats sous astreinte de 100 € par infraction constatée dans chaque contrat pris individuellement, et se réservera le droit de liquider ladite astreinte.

Quant aux propositions faites par la société SIBLU pour un éventuel rachat du mobil-home, le prix du mobil-home est dérisoire pour être ensuite revendu le double.

Les propriétaires de mobil-home ne peuvent en conséquence :

- ni céder leur mobil-home,
- ni déplacer leur mobil-home,

Et sont donc contraints de renouveler chaque année leur contrat de location aux conditions imposées par la société SIBLU.

Voici les nombreuses manœuvres que dénoncent l'association le Flamant ainsi que de nombreux propriétaires : ils sont pieds et poings liés par leur cocontractant professionnel.

PAR CES MOTIFS

Vu notamment,

- la jurisprudence citée ;
- les dispositions des articles 1134 et suivants du code civil ;
- les dispositions des articles L 113-2, L 122-1, L 132-1 et R 132-1 et suivants du code de la consommation,
- les recommandations de la commission des clauses abusives ;
- les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

RECEVOIR l'association Les Flamants en leurs demandes et les y déclarer bien fondés ;

RECEVOIR chacun des propriétaires en leurs demandes et les y déclarer bien fondés ;

DIRE ET JUGER que la société SIBLU a manqué à son obligation précontractuelle d'information ;

CONDAMNER la société SIBLU au paiement de la somme de 1000 euros par propriétaire à titre de dommages et intérêts pour violation de l'obligation précontractuelle d'information ;

CONSTATER le déséquilibre significatif au détriment des locataires ;

CONDAMNER la société SIBLU au paiement de la somme correspondant au 32/39^{ème} du prix du loyer versé pour l'année 2015 et ce par propriétaire ;

ORDONNER à la société SIBLU la remise d'un contrat de location 2015 modifié sous astreinte de 100 euros par jour de retard pour chacun des propriétaires ;

CONDAMNER la société SIBLU au paiement de la somme de 100 euros à titre de dommages et intérêts pour chacun des propriétaires ;

DECLARER abusives les clauses suivantes contenues dans les contrats de location d'emplacement :

Article 5.1 Prix

Article 4 : « SIBLU consent au Client un « Droit Prioritaire » en vue du renouvellement de son contrat dans les conditions suivantes : au titre de ce droit, SIBLU s'engage envers le Client, à titre personnel, à lui réserver la location de l'emplacement pour l'année suivante par priorité sur tout autre demande qui serait faite à SIBLU.

Le renouvellement du « Contrat Village SIBLU » sera fait aux nouvelles conditions proposées par SIBLU à sa clientèle, notamment de prix, pour l'occupation de l'Emplacement, lesquelles seront transmises au Client au moins 6 mois avant la fin du présent contrat.

Cet engagement est sans limitation de durée pour autant que le Client renouvelle chaque année la location de son Emplacement, de manière successive et continue et sous réserve toutefois que le Client ait respecté ses obligations au titre du contrat comme au titre de tout autre contrat conclu.

Cet engagement est sans limitation de durée pour autant que le Client renouvelle chaque année la location de son emplacement, de manière successive et continue et sous réserve que le Client ait respecté ses obligations au titre du contrat comme au titre de tout autre contrat conclu avec SIBLU.

Il est toutefois précisé que, si l'Emplacement ci-dessus se trouve dans un secteur du Village où sont prévus des travaux de développement des installations/équipements/ infrastructures/ aménagements des emplacements etc. et que l'Emplacement n'existera plus l'année suivante, SIBLU se réserve le droit de proposer au Client un choix d'emplacements de taille similaire et SIBLU déplacera, à sa charge, le mobil-home du client sans que ce dernier puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

Article 6 : « Pour préserver l'homogénéité et son intégration paysagère, le mobil home du client et ses équipements ne doivent montrer aucun signe de vétusté. Par expérience et à titre de règle de principe, tout mobil home ayant une date de première mise en service de plus de 7 ans est présumé vétuste.(...) Tout client souhaitant installer un mobil home de plus de 7 ans devra soumettre celui-ci au contrôle technique de SIBLU, moyennant un prix forfaitaire. »

Article 6.14 : « En cas de cession de son mobil-home par le Client, celui-ci devra en avvertir préalablement SIBLU par lettre recommandée. SIBLU pourra ou non passer un « Contrat village SIBLU » avec l'acquéreur du mobil home.

La cession par le Client de son mobil-home, sans conclusion par le nouvel acquéreur d'un « Contrat village SIBLU » oblige le Client à vider le mobil-home de l'emplacement au plus tard à la date de la cession.

Dans le cas où l'acquéreur du mobil-home, passe avec SIBLU un « Contrat village siblu », les dispositions de l'article 8-3 s'appliquent.

Article 6.8.2 : clients bénéficiant d'une des offres suivantes :

i.« Tranquillité 2 », « liberté » et « découverte » pour lesquels la consommation électrique fait l'objet soit d'une facturation selon l'indice du compteur électrique divisionnaire installé et mis en service sur votre emplacement assorti d'un forfait annuel pour des frais administratifs soit, en l'absence de la mise en service d'un compteur, d'une facturation selon forfait indiqué sur le barème ci-joint ;

ii.Emplacements sur les villages Le domaine de Litteau, le Domaine de Kerlaan, le Domaine de Dugny, Les pierres couchées, Le Bois Masson, Le Bois Dormant, **Le lac des Rêves**, et le Montourey équipés d'un compteur électrique divisionnaire: le loyer annuel 2015 inclut forfaitairement le prix d'une consommation électrique de 2250 KWH. Au delà, la consommation effective supplémentaire, relevée sur le compteur divisionnaire, sera facturée au client sur la base du tarif bleu OPTION base 15A d'EDF. »

EN CONSEQUENCE, les déclarer non écrites ;

ORDONNER à la société SIBLU de retirer lesdites clauses des contrats sous astreinte de 100 € par infraction constatée dans chaque contrat pris individuellement ;

SE RESERVER le pouvoir et le droit de liquider les astreintes et d'en fixer de nouvelles ;

CONDAMNER la société SIBLU au paiement d'une somme de 1500 € (MILLE CINQ CENTS EUROS) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

CONDAMNER la société SIBLU aux entiers dépens ;

ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir au visa de l'article 515 du code de procédure civile.

REJETER toutes demandes, fins, moyens, exceptions contraires notamment au titre des délais de paiement.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

Pièces jointes au présent acte sous bordereau

**BORDEREAU DES PIÈCES COMMUNIQUÉES
EN ANNEXE DE LA PRESENTE ASSIGNATION**

Affaire :

Tribunal d'instance de Montpellier
Assignation à toutes fins

—

Bordereau de Pièces annexé

Pièces

1. Contrat type Village SIBLU
2. ...