

L'Association des propriétaires « Les Flamants » sur le site du Lac des Rêves fait actuellement une étude sur les contrats Village Siblu et les enjeux financiers.

1^{ère} remarque

Dans le contrat figurent de nombreuses contraintes pour le locataire de parcelle mais quasi aucune obligation pour le propriétaire. Le devoir du propriétaire, d'entretien et de maintien du Parc à un niveau de standing égal ou supérieur à 4 étoiles n'est même pas évoqué.

Pourtant c'est bien le standing du site, tel que vu au moment de l'achat qui a motivé le futur propriétaire à enchaîner un MH à son pied.

2^{ième} remarque

Siblu considère que, de par son expérience, un MH est vétuste dès qu'il atteint 7 ans, et ce, quelque soit la qualité de son entretien. Cette considération totalement arbitraire ne serait pas trop grave si elle ne bloquait toute possibilité de vente directe du MH de plus de 7 ans sur sa parcelle.

Diverses jurisprudences ont clairement précisé que la vétusté devait être définie selon des critères réalistes et tangibles, (l'entretien et non l'âge devrait être déterminant).

La barre des 7 ans est donc assez facilement attaquable.

La valeur résiduelle du MH à 7 ans est d'après ce tableau de 40%. Cette valeur, ainsi que toutes les autres sont peut être réalistes en cas de reprise, mais sont probablement à diviser par deux si vous quittez Siblu.

Tableau de décote du mobil-home (hors parcelle)

Années	Valeur début	décote annuelle (en %)	Valeur résiduelle (en %)
1	100	30	70
2	70	15	60
3	60	10	54
4	54	7	50
5	50	7	46
6	46	7	43
7	43	7	40
8	40	7	37
9	37	7	35
10	35	7	32

Source: DICA - Cote argus résidence mobile

Ce tableau montre clairement qu'il faut garder le MH au moins 10 ans pour optimiser son amortissement.

En principe avec un loyer à 5500€ et un amortissement du MH sur 10 ans, valeur neuf 45000€, le cout annuel se situe aux environs de 10000€ / an, à diminuer des éventuels revenus locatifs.

Bien entendu c'est de l'argent non récupérable, investi dans une certaine qualité de vie sur un site sympathique et convivial. La seule vraie question qui se pose est: ces vacances en famille, dans un village ****, sont elles dans mes moyens, compte tenu du cout global, des augmentations conséquentes du loyer annuel et des hypothétiques revenus locatifs?

3^{ième} remarque

Nous considérons l'article 4 du droit prioritaire à renouvellement comme abusif. Cet article, qui remplace l'ancien Article du droit d'entrée, vise tout simplement à bloquer les transactions directes même dans le cas d'un MH de moins de 7 ans. L'acheteur doit donc s'acquitter de ce droit de l'ordre de 7500€ mais de plus, doit payer le loyer annuel majoré d'environ 750€. Cette double peine est par trop dissuasive et bloque quasiment toute transaction entre particuliers. En cas de départ définitif ceci oblige à brader son MH faute de solution honnête.

Nous envisageons d'écrire à la FNHPA et à la DGCCRF afin d'arbitrer ce débat.

Notre conseil juridique nous donne raison mais préconise la négociation plutôt que les tribunaux.