### Clause abusive relative à l'état de vétusté

Dans un jugement du 17 mai 2016 TGI de la Roche sur Yon (\*) le tribunal a considéré abusive une clause du contrat de location de parcelle. Cette clause était relative à la notion de vétusté du mobil-home : « En effet, alors que des hébergements qui ont dépassé les 10 ans peuvent rester sur place, d'autres devront être sortis du camping au seul motif qu'ils font l'objet d'une vente, alors qu'ils peuvent être en meilleur état d'entretien que les autres hébergements ».

Dans ce jugement qui opposait des propriétaires de mobil-homes au propriétaire de leur camping (\*\*) une clause prévoyant que, les mobil-homes âgés de plus de cinq ans qui seront à vendre devront sortir du camping en cas de vente, a été déclarée abusive.

Ce jugement ne manquera pas d'attirer l'attention des propriétaires de mobil-homes qui constatent la volonté de certains campings d'introduire ce type de clause dans leurs contrats.

Tribunal de Grande Instance de LA ROCHE SUR YON ---CONTENTIEUX - CHAMBRE CIVILE JUGEMENT du 17 mai 2016

### Extraits du jugement

**«** 

### EXPOSÉ DU LITIGE

DÉCLARER nulles et non avenues les clauses suivantes du contrat d'adhésion du camping LES MIZOTTES :

.....

Clause 7.3

Sauf avis contraire et écrit de l'exploitant, tout hébergement mis en vente, âgé de plus de 5 ans (soit une année de fabrication antérieure à 2008), sera à vendre à sortir du camping. Dans le cas d'un refus de maintien en place de l'hébergement, le gestionnaire s'engage à mettre le locataire en relations avec tous prestataires professionnels habilités en vue de l'assister dans ses démarches de vente.

**»** 

.....

**«** 

## MOTIFS DE LA DÉCISION :

....

# Sur l'annulation des clauses abusives insérées dans les contrats 2011, 2012, 2013 et 2014

...

\* Sur les clauses 7-1 à 7-4 des contrats 2013 et 2014 relatives à la cession d'hébergement

•••

### - contrat 2013

En revanche, la clause 7.3 qui offre au locataire la possibilité de vendre son hébergement sur place si l'année de construction de celui-ci n'est pas antérieure au 1° janvier 2001, sauf avis contraire de l'exploitant pour laisser l'hébergement sur place, est abusive dans la mesure où le gestionnaire a toute liberté pour refuser le maintien sur place sur un critère objectif, certes, mais qui n'est pas pertinent. En effet, alors que des hébergements qui ont dépassé les 10 ans peuvent rester sur place, d'autres devront être sortis du camping au seul motif qu'ils font l'objet d'une vente, alors même qu'ils peuvent être en meilleur état d'entretien que les autres hébergements. Cette clause est abusive en ce qu'elle crée un déséquilibre significatif entre le locataire-vendeur qui n'aura d'autre choix que de ne pas vendre puisqu'il ne pourra pas trouver un emplacement dans un autre camping et le gestionnaire du camping qui lui seul pourra décider d'accepter le maintien sur place sans avoir à indiquer les motifs de sa décision.

Cette clause crée un déséquilibre significatif entre le professionnel et le consommateur. Elle est abusive et doit être réputée non écrite.

....

### - contrat 2014

En revanche, la clause 7.3 qui, sauf avis contraire de l'exploitant, stipule que tout hébergement mis en vente, âgé de plus de 5 ans, sera à vendre à sortir du camping, est abusive pour les mêmes motifs que ceux indiqués précédemment pour les contrats 2013.

Cette clause crée un déséquilibre significatif entre le professionnel et le consommateur. Elle est abusive et doit être réputée non écrite.

**»** 

....

# PAR CES MOTIFS.

Dit que la clause 7.3 des contrats 2013 et 2014 qui offre au locataire la possibilité de vendre son hébergement sur place selon la date de construction de l'hébergement, sauf avis contraire de l'exploitant pour laisser l'hébergement sur place, est abusive et doit être réputée non écrite,

>>

- (\*) La mise en exergue de l'un des points particuliers de cette décision de justice est destinée à l'information des propriétaires de mobil-homes afin de contribuer à leurs justes démarches dans la défense de leur mode de loisirs. Cette information ne saurait être interprétée comme prise de position au regard des arguments des parties ; elle se veut contributive à l'élaboration des meilleurs moyens à utiliser pour faire respecter les droits des propriétaires de mobil-homes.
- (\*\*) Camping « Les Mizottes », Saint Michel en l'Herm, 85.