



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Cadre juridique des contrats de location d'emplacements de mobile-homes

Question écrite n° 652

Texte de la question

M. Frédéric Barbier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la question des contrats de location d'emplacements pour les résidences mobiles de loisirs. En effet, malgré le dépôt d'un rapport d'information et l'adoption d'une proposition de loi par les députés sous la précédente législature, et alors qu'une nouvelle proposition de loi a été déposée en 2013, la législation n'a toujours pas changé. Pourtant, sur le terrain, les abus se poursuivent de façon massive, continuant d'émailler l'actualité judiciaire. Ainsi, certains propriétaires de campings réclament une commission de 1 500 ou 2 000 euros sur chaque revente de résidence mobile, ou de 30 % à 35 % sur les loyers de sous-location. Les propriétaires de mobile-homes se voient parfois contraints de remplacer leur bien tous les dix ans, et leurs familles doivent s'acquitter d'un forfait pour venir leur rendre visite. Il arrive également que les campings imposent une fermeture hivernale de plusieurs mois, durant laquelle les propriétaires de mobile-homes ne peuvent évidemment pas profiter de leur résidence secondaire. Le tribunal des Sables d'Olonne a récemment interdit la pratique d'un camping qui obligeait ses résidents à porter un bracelet au poignet afin d'identifier rapidement les personnes étrangères au camping. Il convient de mettre fin au plus tôt à ces abus en fixant un cadre juridique cohérent et contraignant pour les contrats de location d'emplacements de mobile-homes. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

Texte de la réponse

Le secteur du camping a connu au cours des vingt dernières années une profonde transformation de son modèle économique, avec le développement important de la location de résidences mobile de loisirs (ou mobil-homes) aux touristes et l'installation, par ces derniers (sous forme de location d'une parcelle), de mobil-homes leur appartenant sur des terrains de camping. Les mobil-homes remplacent ainsi, souvent à hauteur d'un tiers environ du parc des campings, les tentes et caravanes traditionnelles, qui accompagnent les campeurs. Sur les 8 005 terrains de campings ouverts en France, on compte en effet environ 250 000 mobil-homes. Il convient toutefois de distinguer juridiquement deux situations : la location à un touriste d'un mobil-home appartenant au gestionnaire du camping, qui n'obéit pas à un régime juridique différent de la location d'un emplacement nu ; la location d'un emplacement de camping à un propriétaire privé d'un mobil-home, qui en jouit lui-même ou peut le louer à son tour à d'autres touristes. C'est ce dernier cas qui est évoqué. En effet, le montage juridique est plus complexe puisque, alors que les mobil-homes ne se déplacent pas aisément (ils font l'objet de convois exceptionnels), a contrario les contrats de location d'emplacements de mobil-homes dans les campings sont très souvent de courte durée (un an renouvelable). Par conséquent, ce déséquilibre économique initial du contrat va souvent peser sur les relations entre le gestionnaire du camping et le propriétaire du mobil-home. La Direction générale des entreprises (DGE), comme la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), mais aussi les tribunaux, sont ainsi destinataires de plaintes de propriétaires de mobil-homes, plaintes qui portent tant sur la conclusion du contrat que sur son exécution. Sont dénoncées, à titre d'exemple, la perception de frais improprement qualifiés de « droits d'entrée » dans le camping (alors que seules des prestations réellement exécutées et facturées, comme le déplacement ou le calage du mobil-home,

sont autorisées), ou des « commissions » sur la vente ou la location des mobil-homes que peuvent s'octroyer, sans contrepartie réelle, certains gérants de campings. Par ailleurs, les conditions de renouvellement de ces contrats peuvent donner lieu à des litiges entre le propriétaire du mobil-home et celui du terrain de camping, portant notamment sur les conditions tarifaires du nouveau contrat. Le déséquilibre des relations contractuelles est d'autant plus préoccupant pour les propriétaires de mobil-homes que ceux-ci sont en définitive à la merci du bon vouloir de l'exploitant, qui peut toujours expulser de son terrain de camping un propriétaire de mobil-homes récalcitrant. Enfin, il convient de rappeler que la législation actuellement en vigueur n'autorisant l'installation des mobil-homes que dans des terrains de camping ou des Parcs résidentiels de loisirs, cet élément vient encore compliquer la situation des propriétaires privés de mobil-homes, qui ne peuvent pas aisément quitter un camping sans s'être assurés au préalable d'être accueilli dans un autre. Le Gouvernement, pour sa part, est très attaché à l'équilibre des relations contractuelles entre ces deux partenaires que sont le propriétaire du mobil-home et son hébergeur, l'exploitant du terrain de camping. C'est pourquoi un certain nombre de textes (décret du 17 février 2014 et arrêté du 24 décembre 2014, modifiant le code du tourisme) ont été adoptés ces dernières années afin d'aboutir à cet équilibre des relations. Mais il faut également souligner le travail mené, dès les années 1980, par la Commission des clauses abusives, qui a rendu deux recommandations visant à l'élimination d'un certain nombre de clauses abusives dans les contrats d'hôtellerie de plein air (recommandations 84-03, BOCCRF du 5/12/84 et 05-01, BOCCRF du 23/06/05). Enfin, la FNHPA a mis en place en 2008 une commission de conciliation chargée de rapprocher les cocontractants, commission qui ne se réunirait malheureusement plus depuis plusieurs années. On pourrait également ajouter qu'un contrat-type, de portée seulement indicative, avait été rédigé par la FNHPA, mais des clauses litigieuses sont souvent ajoutées par certains gestionnaires, réduisant ainsi à néant l'intérêt de cette démarche. C'est pourquoi il faut convenir que ces différents textes ou recommandations n'ont pas mis fin, dans les faits, aux pratiques citées plus haut. En effet, un certain nombre d'associations de propriétaires de mobil-homes rencontrant des difficultés se sont constituées ces dernières années et ont, pour certaines d'entre elles, saisi les tribunaux civils de plusieurs clauses qu'elles considèrent comme abusives. La difficulté est qu'on ne peut constater pour l'heure l'émergence d'une jurisprudence claire qui permettrait d'éradiquer les clauses abusives, ou tout au moins celles qui sont les plus préoccupantes. La plupart des dossiers n'ont en effet été jugés qu'en première instance ou en appel, et la Cour de cassation n'a pas eu à connaître, semble-t-il, d'affaire emblématique qui pourrait être à l'origine d'un mouvement général d'assainissement des pratiques contractuelles. Fort de ce constat, la DGE, qui travaille depuis plusieurs mois sur ce dossier, en lien notamment avec des fédérations de propriétaires privés de mobil-homes, envisage de réunir un groupe de travail réunissant notamment les exploitants de camping et les propriétaires privés de mobil-home. A l'issue des travaux, il conviendra de décider si un éventuel encadrement réglementaire du contrat liant les propriétaires de mobil-homes aux gestionnaires de camping ne doit pas intervenir, pour mettre un terme aux dérives jusqu'ici constatées.

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Barbier](#)

Circonscription : Doubs (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 652

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 août 2017](#), page 4070

Réponse publiée au JO le : [12 décembre 2017](#), page 6339