



## 16ème législature

<b>Question N° :</b> <b>8520</b>	De <b>M. David Habib</b> ( Non inscrit - Pyrénées-Atlantiques )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique		<b>Ministère attributaire</b> > Économie, finances, souveraineté industrielle et numérique
<b>Rubrique</b> >tourisme et loisirs	<b>Tête d'analyse</b> >Contrats de location d'emplacements des résidences secondaires mobiles loisirs	<b>Analyse</b> > Contrats de location d'emplacements des résidences secondaires mobiles loisirs.
Question publiée au JO le : <b>30/05/2023</b> Réponse publiée au JO le : <b>29/08/2023</b> page : <b>7756</b>		

### Texte de la question

M. David Habib appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique sur la question des contrats de location d'emplacements pour les résidences mobiles de loisirs. On continue d'observer une pratique devenue désormais courante de la part de certains propriétaires de campings. Ainsi, ces derniers imposent aux résidents locataires de parcelles et propriétaires de mobile-homes le remplacement de leur habitation de loisir par des mobile-homes neufs de la même marque que celle partenaire dudit camping. Force est de constater le déséquilibre des relations contractuelles existant entre l'exploitant, propriétaire du terrain de camping, et le résident qui est propriétaire de son *mobile-home* et locataire de la parcelle. Force est de constater également que tous les textes adoptés ces dernières années n'ont pas permis d'aboutir à un équilibre de ces relations. Les procédures actuellement engagées entre résidents et exploitants se multiplient. Les résidents, victimes de ces abus, se retrouvent souvent expulsés arbitrairement après avoir passé des années, parfois même des décennies, dans ces campings. Ces résidents se trouvent aujourd'hui démunis face à des propriétaires de campings qui profitent de l'absence d'une jurisprudence claire s'agissant de ces clauses abusives. La Fédération nationale des propriétaires de résidences de loisirs a interpellé le Gouvernement à ce sujet. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quel encadrement réglementaire du contrat liant propriétaires de *mobile-homes* et gestionnaires de campings pourrait être mis en œuvre afin de mettre fin à ces dérives.

### 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 mobiles de loisirs (ou mobil-homes) aux touristes et l'installation, par des particuliers (sous forme de location d'une parcelle), de mobil-homes leur appartenant sur des terrains de camping. La France compte environ 210 000 emplacements résidentiels. Ce qui représente près du quart des emplacements disponibles. Les clients résidentiels louent par le biais d'un contrat annuel, une parcelle de 70 à 100 m<sup>2</sup> dans les terrains de camping et de 200 à 400 m<sup>2</sup> les parcs résidentiels de loisirs sur laquelle ils installent leur hébergement dont la superficie varie de 30 à 40 m<sup>2</sup>. A l'inverse, d'une tente, d'une caravane ou d'une habitation légère de loisirs, le code de l'urbanisme impose que les résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) soient installées exclusivement dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette limitation du lieu d'installation rend les propriétaires des mobil-homes fortement dépendant des propriétaires

de camping par les contrats de location d'emplacement. De nombreux contentieux existent portant notamment sur certaines clauses des contrats qui ont été considérées parfois comme abusives par l'Autorité de la concurrence. La grande majorité des gestionnaires de terrains aménagés ne participent pas à ces dérives, qu'ils dénoncent, par ailleurs. Mais la réalité de ces abus est suffisamment prégnante pour avoir incité les professionnels à rédiger une charte de transparence du camping de loisir, en novembre 2008, puis deux "contrats type" à usage facultatif. Une commission de conciliation avec les consommateurs a également été mise en place en 2010 pour traiter les cas de litiges entre gestionnaires et propriétaires d'hébergement de plein air. N'étant soumis à aucune réglementation spécifique, le contrat de location d'emplacement de mobil-home sur un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs relève du droit commun du louage de choses, prévu aux articles 1709 et suivants du code civil. La durée du bail, le montant du loyer, et d'une manière générale les obligations respectives des parties sont librement fixées. Ce contrat, passé entre un professionnel (le gérant du camping) et un consommateur (le propriétaire du mobil-home), est également régi par le droit de la consommation qui interdit les clauses abusives. Afin de mieux protéger le consommateur d'éventuels abus lors de la conclusion de contrats de location d'emplacements loisirs, il est apparu important pour les pouvoirs publics de renforcer l'information des acheteurs de mobil-homes sur le contenu du contrat, sur la notion de vétusté, sur le règlement intérieur et sur des points divers, des acheteurs de mobil-homes préalablement à la conclusion du contrat de location d'emplacement à l'année. Ainsi, le décret n° 2014-138 du 17 février 2014 et l'arrêté du même jour élaborés par la direction générale des entreprises (DGE) instaurent un modèle-type de règlement intérieur pour les terrains de camping et imposent la remise d'une notice d'information à tous les propriétaires de résidence mobile de loisirs louant un emplacement à l'année. Ces personnes doivent attester en avoir pris connaissance, conformément à l'article D.331-1-1 du code du tourisme. Par ailleurs, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) à renforcer l'information préalable du consommateur des établissements hôteliers de plein-air par un arrêté du 24 décembre 2014 qui vise à améliorer l'information des propriétaires sur les conditions de renouvellement et de modification du contrat de location. Il impose au gestionnaire de préciser, sur un support durable, la durée et le prix de la location, les conditions de renouvellement ou encore le montant des prestations indispensables comme le transport, ou le calage du mobil-home. Malgré la mise en place de ces dispositifs, la situation n'est pas pleinement satisfaisante, et des associations locales de propriétaires de mobil-home ont déposé régulièrement des plaintes à l'encontre des gestionnaires de terrains de camping. C'est pourquoi, en 2018, la DGE a mis en place un groupe de travail (professionnels, associations de consommateurs et Etat), pour améliorer les outils susceptibles de renforcer l'équilibre des relations contractuelles. Le but a été de parvenir à élaborer des mesures concrètes et réalistes pour remédier, autant que faire se peut, aux abus. Ce contrat est entré en vigueur le 1er janvier 2021, il demeure cependant dépourvu de valeur contraignante. Il est consultable sur le lien suivant : Contrat-loisir. Sur la durée maximum de stationnement, il a été décidé que le gestionnaire a la possibilité de prévoir un âge limite de stationnement du mobil-home dans son établissement. En cas de désaccord entre les parties, il peut être nécessaire de s'appuyer sur la grille de vétusté établie par les constructeurs de mobil-homes mais sans valeur juridique, même si l'âge limite n'est pas atteint. Ce contrat participe à améliorer les relations contractuelles entre les propriétaires privés de mobil-homes et les gestionnaires de terrains de terrain de camping qui le propose. Ces différentes mesures se sont cependant révélées insuffisantes et afin d'améliorer l'information des futurs acquéreurs de mobil-homes, les services de l'État, réfléchissent notamment à un renforcement de l'information précontractuelle des acheteurs de mobil-homes et à des modifications à apporter sur la notice d'information, (annexe II de l'arrêté du 17 février 2014).