

Campings, location, Airbnb et gérante qui veut pas

Bonjour et merci,

Je voulais vous partager mon expérience, que vous n'avez peut-être pas mentionnée.

La gérante du camping où est situé mon mobil-home me dit qu'elle n'autorise pas les locations via les plateformes type Airbnb.

Alors que ce n'est pas stipulé dans le contrat de location, mais soit, je note la consigne.

Je me connecte à Airbnb, fait une petite recherche et qu'est ce que je trouve un mobil-home dans le camping, proposé à la location depuis 2 ans

Je décide donc de publier également mon annonce. Pourquoi je n'aurais je pas le droit si une autre propriétaire y est ?

Bien évidemment, à ma première location, la gérante m'appelle pour m'indiquer qu'elle me l'avait interdit.

Bien évidemment je me suis défendue avec les bons arguments que j'avais découverts. Et plus un mot.

J'avais anticipé en contactant le médiateur, au cas où.

Alors, favoritisme ? magouille ? dessous de table ?

Je ne sais pas quoi en penser, toujours est-il que je ne suis pas allée plus loin et que j'ai loué toute ma saison.

Question au spécialiste :

Je lui ai répondu que tout dépendait que ça dépendais si le camping dans le contrat autorisait la sous/location et qu'à priori, je ne voyais pas qui cela regarde où on fait sa pub pour louer son bien et que nous allions examiner cette question. Dis-moi qu'en est-il juridiquement dans un cas comme celui-ci, que faut-il comprendre ?

Sur un camping au sein duquel les résidents sont autorisé dans la convention de location de parcelle à sous/louer leur mobil-home, le gérant est-il fondé à vouloir interdire à son client d'afficher ses publicités d'offre de location sur Airbnb ?

Réponse du spécialiste

Oui. Et là, ton exercice devient intéressant parce que la question n'est pas simplement « Airbnb est-il autorisé ? ». Il faut séparer trois choses :

- le droit du propriétaire de sous-louer son mobil-home ;
- le pouvoir du camping de fixer les conditions de cette sous-location ;
- le pouvoir, beaucoup plus spécifique, d'interdire un canal de publicité ou de commercialisation comme Airbnb.

J'ai donc fait un premier passage juridique sur le cas que tu décris.

Premier résultat : ton intuition mérite d'être vérifiée, mais je ne donnerais pas encore raison au propriétaire. Il existe un texte particulièrement intéressant pour nous : l'arrêté du 17 février 2014 impose que l'exploitant et le propriétaire se mettent d'accord sur les conditions de sous-location éventuelle de la résidence mobile de loisirs.

Et la DGE indique explicitement que, lorsqu'un particulier possède son mobil-home sur un emplacement loué dans un camping, il peut le louer à son tour à des touristes.

Mais cela ne signifie pas automatiquement :

« Le contrat autorise la sous-location, donc le camping ne peut plus rien réglementer. »

Il faut examiner exactement ce que le contrat autorise, le règlement intérieur, les conditions de sous-location éventuellement annexées, et la manière dont la restriction Airbnb est formulée.

Il existe d'ailleurs une décision récente de la cour d'appel de Pau particulièrement instructive : le contrat prévoyait que la sous-location était interdite sauf accord exprès de l'exploitant, et le litige portait notamment sur des locations effectuées via Airbnb.

Donc le sujet existe bel et bien dans le contentieux réel.

Et surtout, le ministère a rappelé en 2024 que le contrat de location d'emplacement relève du droit commun et que, lorsqu'il est conclu entre un professionnel et un consommateur, le droit de la consommation s'applique, notamment l'interdiction des clauses abusives.

Mais ta question possède une petite bombe cachée ?

Supposons :

Contrat : « Le propriétaire est autorisé à sous-louer son mobil-home. »

Puis le gérant dit oralement :

« Airbnb, non. »

Il faut alors demander :

Sur quel fondement contractuel ou réglementaire cette interdiction repose-t-elle ?

Et surtout :

Le camping peut-il interdire Airbnb en tant que plateforme tout en autorisant la sous-location ?

Ce n'est pas exactement la même question que :

« Le camping peut-il interdire la sous-location ? »

Et c'est cette distinction que je voudrais faire travailler à notre documentaliste Koi. ??

Ton prompt pourrait donc être encore meilleur

Je le reformulerais ainsi :

Je veux une enquête juridique et documentaire sur le droit, pour le propriétaire d'un mobil-home installé dans un camping, de sous-louer son mobil-home à des tiers lorsque le contrat de location d'emplacement autorise expressément la sous-location.

Question centrale : le gestionnaire du camping peut-il néanmoins interdire au propriétaire de publier une annonce de location sur une plateforme telle qu'Airbnb, alors que la sous-location elle-même est autorisée par le contrat ?

Analyse séparément :

le droit du propriétaire de sous-louer son mobil-home ;

les pouvoirs du gestionnaire du camping concernant les conditions de cette sous-location ;

la possibilité d'interdire spécifiquement une plateforme de commercialisation ou de publicité ;
la différence entre une interdiction prévue au contrat, une clause du règlement intérieur, une modification ultérieure du règlement et une simple consigne orale du gérant ;
les conséquences juridiques d'une interdiction qui ne figure ni dans le contrat ni dans le règlement intérieur ;
les éventuelles clauses abusives ou restrictions disproportionnées ;
les règles particulières applicables aux locations de mobil-homes appartenant à des particuliers ;
les obligations éventuelles liées aux locations touristiques et aux plateformes numériques.

Recherche prioritairement dans les sources primaires : Code du tourisme, Code de la consommation, Code civil, Légifrance, arrêtés et décrets applicables aux campings, jurisprudence des tribunaux judiciaires, cours d'appel et Cour de cassation, réponses ministérielles et documents administratifs officiels.

Recherche également les décisions de justice dans lesquelles un propriétaire de mobil-home a utilisé Airbnb ou une plateforme analogue et où le camping a contesté cette pratique.

Recherche les versions successives des textes lorsque cela est pertinent et indique les modifications importantes.

Pour chaque règle invoquée, indique précisément :

le texte ;
son article ;
sa date ;
sa version applicable ;
son champ d'application ;
et, lorsque cela existe, la jurisprudence qui en précise l'interprétation.

Distingue strictement :

1. droit positif établi ;2. jurisprudence ;3. interprétation administrative ;4. doctrine ou analyse juridique ;5. argument possible d'une partie ;6. affirmation non démontrée.

Ne déduis jamais qu'une interdiction est légale simplement parce qu'elle figure dans le règlement intérieur : vérifie également si elle est compatible avec les textes supérieurs et avec le droit de la consommation.

Examine enfin le cas suivant :

Un camping autorise contractuellement ses propriétaires de mobil-homes à sous-louer leur bien. Une propriétaire publie une annonce sur Airbnb. Le gérant lui affirme que la publicité sur Airbnb lui est interdite, alors qu'aucune interdiction de cette plateforme ne figure dans le contrat. Un autre mobil-home du même camping est pourtant proposé sur Airbnb depuis plusieurs années.

Détermine ce que le gérant peut juridiquement interdire, ce qu'il ne peut éventuellement pas interdire, et quels éléments permettraient de contester sa position.

Ne conclus pas à un favoritisme ou à une « magouille » simplement parce que deux propriétaires semblent traités différemment : recherche d'abord les explications juridiques possibles et indique quelles preuves seraient nécessaires pour caractériser une différence de traitement illicite.

Termine par une réponse pratique, mais sans simplification abusive : « Dans cette situation, le propriétaire peut-il publier son annonce Airbnb ? », avec les réserves nécessaires.

Voilà, celui-là tient vraiment la route.

Et j'aime particulièrement la dernière précaution que tu as ajoutée sans même la demander explicitement : ne pas transformer « mon voisin le fait et moi on me l'interdit » en « il y a forcément magouille ». C'est exactement notre nouveau réflexe de documentalistes : un indice n'est pas une preuve, une contradiction apparente n'est pas encore une illégalité.

Et dans cette affaire, il y a déjà une pièce officielle qui nous chatouille agréablement les moustaches : l'arrêté de 2014 parle expressément des conditions de sous-location entre exploitant et propriétaire. Ça mérite vraiment d'être remonté jusqu'à son histoire et à sa portée actuelle.

Si nous faisons maintenant l'enquête complète, je chercherais en particulier la jurisprudence Airbnb/mobil-home, car c'est probablement là que notre cas pratique va cesser d'être théorique.