

Résidences au statut juridique inégalitaire

Une enquête sociologique a été menée entre 2012 et 2016 dans un camping bas de gamme de la région parisienne, ouvert depuis les années 1960 et racheté dans les années 2000 par la municipalité.

Ce camping propose des emplacements résidentiels, louables à l'année. Ils sont à distinguer des emplacements touristiques, destinés aux touristes pour une ou plusieurs nuitées.

La location de ces emplacements n'est pas soumise aux mêmes droits et obligations que la location d'appartement ou de maison individuelle.

Dans ce dernier cas, le bail qui lie locataire et propriétaire encadre l'acte de location concernant le montant du loyer, les modalités de paiement et de préavis, la durée, les travaux, etc.

Il explicite aussi les obligations et protège les différentes parties en cas de litiges. Par exemple, les propriétaires doivent assurer un logement décent, sans risques physiques ou sanitaires et une jouissance paisible du logement.

De plus, les expulsions sont interdites pendant la trêve hivernale. De leur côté, les locataires s'engagent à payer les loyers et les charges, à entretenir et ne pas sous-louer leur logement. Ainsi, dans le cas d'impayés, les propriétaires ont la possibilité de mandater un huissier et porter plainte.

Par la suite, un commandement de payer voire un ordre d'expulsion est transmis aux locataires. Dès lors, ces derniers peuvent se tourner vers diverses institutions, dont par exemple la préfecture, pour se renseigner sur des dispositifs d'aide et des solutions d'hébergement.

Dans un camping, les locations ne sont pas encadrées par le droit locatif commun, mais par les réglementations intérieures qui gèrent les prix, les frais de réservation, les nuisances, l'interdiction de fumer, la période d'ouverture, l'accès aux équipements, etc.

Les décisions concernant le camping sont prises de manière unilatérale, à savoir qu'elles n'émanent que des propriétaires. Ainsi, les visites extérieures peuvent être limitées par le port d'un bracelet, les prix peuvent varier à chaque renouvellement de contrat ou d'une augmentation des charges, l'expulsion se faire sans préavis, l'accès à l'eau, à l'électricité et au wifi être coupé, etc.

Les hébergements et emplacements sont encadrés notamment par le code du tourisme et celui de l'urbanisme.

Ce dernier stipule par exemple que les mobil-homes sont destinés à une occupation saisonnière à usage touristique.

Ainsi, ces différentes législations ne garantissent pas de cadre et de statut juridique aux résidentes et résidents qui y vivent à l'année. Comme le soulignent les sociologues qui ont mené l'étude, ce type de logement peut les précariser. Ils sont, en effet, vulnérables aux abus qui peuvent prendre la forme

d'augmentations tarifaires ou de restrictions matérielles. Ils sont également confrontés à une certaine insécurité par l'incertitude quant à leur expulsion.

Par la suite, un commandement de payer voire un ordre d'expulsion est transmis aux locataires. Dès lors, ces derniers peuvent se tourner vers diverses institutions, dont par exemple la préfecture, pour se renseigner sur des dispositifs d'aide et des solutions d'hébergement.

Dans un camping, les locations ne sont pas encadrées par le droit locatif commun, mais par les réglementations intérieures qui gèrent les prix, les frais de réservation, les nuisances, l'interdiction de fumer, la période d'ouverture, l'accès aux équipements, etc.

Des résidents précaires

Cette vulnérabilité, liée au logement, s'ajoute aux inégalités économiques et sociales. Elle s'exprime à travers les parcours de vie, parfois laborieux voire complexes des résident.es. Sur les 200 emplacements que compte le camping étudié, une trentaine est louée à des résidentes et résidents « permanents ». Certaines de ces personnes ont vécu des épreuves de déclassement économique et social causées par la perte d'emploi, de revenu, le divorce, le deuil, ou autres événements de la vie. La majorité vit avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, soit avec moins de 1.041 euro par mois. Une centaine d'autres emplacements est occupée par des résident.es « loisirs », qui viennent le week-end ou hors saison (entre avril et septembre) et qui, pour la plupart, sont également issus de classes populaires et ont des revenus modestes.

Face aux abus et conflits, le statut social peut être déterminant dans les revendications et dans l'émergence d'un mouvement de contestation. Le fatalisme et la résignation sont des états d'esprit dont on constate davantage la présence chez les classes populaires. Cette prévalence s'explique en partie par le fait que ces personnes ont intériorisé l'idée de ne pas posséder les compétences nécessaires à la participation politique. De plus, elles sont confrontées à des inégalités d'accès à des ressources multiples nécessaires pour s'engager dans une contestation, telles que les informations relatives à leurs droits, leurs possibilités de recours, d'alternatives, etc.

Mobilisations face à l'expulsion

Les chercheurs ont suivi la procédure d'expulsion à laquelle ont été soumis ces résident.es du camping qui cumulent statuts résidentiels et sociaux précaires : chômeurs ou chômeuses, veuves et veufs, allocataires de prestations sociales, retraité.es, travailleurs et travailleuses, etc. L'article décrit pourtant des résident.es mobilisé.es, persévérant.es et solidaires. Comment s'est constituée cette mobilisation collective ?

Le processus a commencé quand les conditions de vie des résident.es du camping se sont petit à petit détériorées. Cette dégradation s'explique en partie par l'ancienneté du parc, mais également par l'arrêt de l'entretien des espaces verts par le propriétaire (la municipalité) et le non-renouvellement du contrat du

gardien.

Les résident.es s'acquittant tous les ans d'une certaine somme pour l'entretien du site, décident de s'adresser au maire, par courrier dans un premier temps, puis par le biais d'une pétition.

L'auteur de l'article met en évidence que le camping est un contexte particulier pour des contestations sociales.

D'un côté, la proximité, les espaces communs ainsi que les relations préalables entre les résident.es, ont permis l'émergence d'actions collectives et de solidarités. En effet, la quasi-majorité des résident.es s'est mobilisée et a signé la pétition qui exige l'entretien du camping. Cet espace facilite également la circulation d'informations, ressource essentielle à toute contestation. D'autre part, il permet aussi aux rumeurs de proliférer. Ces dernières naissent généralement d'un manque d'informations et dans des contextes chargés émotionnellement. Elles se propagent encore plus rapidement quand elles nuisent à un groupe.

Suite au courrier et à la pétition laissés sans réponse, les doutes s'installent et les craintes se propagent quant aux intentions de la municipalité, concernant la potentielle fermeture du site, et donc l'expulsion des résident.es. Face à l'indifférence du propriétaire, les résident.es se regroupent en une assemblée générale. Au cours de celle-ci, seront identifiées différentes revendications concernant le système d'éclairage, l'installation de poubelles et d'extincteurs, l'accès au téléphone et au wifi, etc. Les résident.es tenteront également de gagner en visibilité, en allant au-delà du camping pour placarder des affiches et en organisant une manifestation avec le soutien d'un élu de l'opposition. Ne souhaitant pas voir une manifestation se produire et constatant la montée des revendications, le propriétaire va utiliser les précarités de résident.es pour mettre fin à la contestation. Comment ?

Rapports de force

Les résident.es prennent des risques. En effet, avec un statut résidentiel précaire, la participation à ces actions collectives peut être coûteuse tant sur le plan matériel avec, par exemple, des coupures d'eau et d'électricité intempestives, que sur un plan symbolique du fait d'un sentiment d'humiliation et d'infériorité. Au fur et à mesure des mois et des événements, certain.es estimeront les coûts supérieurs aux bénéfices et se retireront. Le mouvement de contestation est donc relativement instable. Cette instabilité sera renforcée par les logiques offensives développées par le propriétaire. En effet, en se servant de la vulnérabilité des résident.es liée à leur statut, la municipalité va adopter diverses stratégies pour les dissuader et couper court à toute contestation. Ces stratégies lui permettent également de réaffirmer son avantage dans le rapport de force.

Dans un premier temps, la municipalité s'assure d'étouffer et de rendre invisibles la lutte et les revendications des résident.es du camping : en n'autorisant pas la manifestation et en retirant les affiches. Puis, elle sème la discorde entre ces dernier.es par le biais de menaces de destruction ou d'expulsion. Elle utilise alors divers moyens de pression tels que la mise en garde, le mensonge relatif à des impayés, la convocation écrite. Le

risque de se voir expulser s'accroît et l'incertitude – et la peur – gagne les résident.es, amenant certain.es d'entre eux à la désolidarisation, à la résignation, voire à la trahison. Le mouvement est ensuite discrédité notamment avec des mensonges concernant un résident qui est faussement accusé de voler de l'eau. Les personnes qui mènent le mouvement sont isolées et stigmatisées, voire incriminées. Des pratiques d'intimidation sont mises en œuvre telles que la démagnétisation des badges d'entrée, des coupures d'eau courante, d'électricité, jusqu'à résignation des résident.es.

Dépossession, résignation et déni

Le sort des résident.es de ce camping se retrouve entre les mains de la municipalité.

Cette dernière les a dépossédé.es de tous les moyens d'action pour alerter et revendiquer et elle les a fortement divisé.es. Il y a d'un côté les « permanent.es » et de l'autre les « loisirs », d'une part les « mobilisé.es » et de l'autre, les « démobilisé.es ». La publication de deux arrêtés municipaux va accélérer l'issue du conflit. Le premier exige le déplacement de certaines habitations sur la base d'un rapport d'expertise qui, bien qu'il mentionne le risque accru de chutes d'arbres, ne préconise pourtant que l'entretien du site. L'autre informe de la fermeture du camping de novembre à avril, ce qui empêche de facto de vivre en permanence au camping.

Après ces publications, les résident.es continueront de constater la détérioration de leur lieu de vie. Ils et elles seront sous l'influence de multiples pressions matérielles telles que les coupures d'eau et d'électricité, la vétusté des infrastructures et de leurs conséquences symboliques comme la rancœur, le ressentiment, le sentiment d'infériorité et l'incertitude... Elles et ils attendront une année avant que la fermeture du camping ne soit officialisée par le maire lors d'une réunion de quartier. Face à cette annonce, les résident.es refusent la réalité qui se dessine sous leurs yeux. Ce déni sera alimenté par l'élaboration de récits et la sous-évaluation de la menace. Certain.es se pensent protégé.es par la trêve hivernale, d'autres estiment que la municipalité ne mettra pas en jeu son image et sa réputation par exemple.

Faire face à l'imprévisibilité

L'issue de ce conflit à armes inégales se concrétise plus de deux mois après l'officialisation de la fermeture saisonnière du camping. Les résident.es tentent d'obtenir des explications lors de conseils municipaux. Mais elles et ils seront redirigé.es vers la sortie lors de la première tentative. Lors de la seconde, elles et ils encaissent silencieusement des explications vagues, avancées sans justification par la municipalité qui prétend avoir relogé la majorité des résident.es « permanent.es ».

Quinze minutes suffiront au Conseil municipal pour voter la fermeture du camping et l'expulsion des résident.es, notamment des « permanent.es ». Des destins et des mois de luttes sont ainsi scellés en quelques minutes, sans consultations des principaux concernés. C'est le coup de massue. Gilles (dont le prénom a été changé), 51 ans, résident permanent, en pension d'invalidité, abasourdi, s'assure auprès du sociologue présent qu'il vient bien d'assister à son expulsion, il n'arrive pas à y croire...

L'expulsion, un processus social

Dans cette enquête, le sociologue met le doigt sur un phénomène peu étudié et actuellement mal recensé : l'expulsion des résident.es d'un camping. Il développe également des réflexions sur l'accès au logement et amorce des débats concernant les politiques de délogement. L'expulsion, processus plus ou moins long, peut être brutale et lourde de conséquences pour certaines personnes. Le statut social semble influencer sur le processus, ainsi que le statut résidentiel. Les résident.es dans les cités, les bidonvilles, les squats en France, dans les ghettos aux États-Unis, les slums en Inde ne possèdent pas forcément les ressources matérielles et financières pour quitter les lieux ou informationnelles pour se protéger. Ainsi, le processus d'expulsion peut participer à la réactivation des logiques de domination et de stigmatisation chez des populations souvent par ailleurs déjà fragilisées économiquement et socialement.

Source : <https://sms.hypotheses.org/34655>

Mobil homes : les risques liés à l'achat, la revente ou la location, les abus des campings

> Mobil home : le rêve d'une résidence secondaire à bas prix

Acheter une résidence secondaire à un prix généralement compris entre 20.000 € et 50.000 € peut paraître de prime abord particulièrement tentant, et l'on comprend a priori l'engouement des Français pour ces maisons mobiles depuis une dizaine d'années.

Cependant, le rêve peut vite tourner au cauchemar. En effet, la réglementation étant encore assez floue en la matière, les abus des campings et des promoteurs sont fréquents, et les propriétaires se trouvent souvent démunis face à un véritable vide juridique. Il paraît donc essentiel de les avertir quant aux conséquences de ce type d'acquisition.

Lors de l'achat de votre mobil home, le vendeur de la concession, qui présente le mobil home comme la solution idéale pour une résidence secondaire à bas prix, se garde pourtant généralement bien d'exposer à l'acheteur potentiel les nombreux inconvénients qui peuvent se manifester suite à son acquisition.

Ainsi, l'assistance d'un avocat est primordiale pour clarifier les conditions de la transaction, mettre en lumière les risques et les zones d'ombre, défendre vos intérêts et vous garantir un achat sûr et serein. Les risques liés à l'achat d'un mobil home : prix de l'emplacement, règles de fonctionnement, expulsion

Le prix de l'emplacement

Un mobil home ne peut être installé que sur l'emplacement d'un camping, ou sur un terrain prévu à cet effet (un parc résidentiel de loisirs par exemple). Il vous appartient donc de payer au gérant du camping le prix d'un emplacement à l'année, sachant que ce prix de location du terrain peut varier à la hausse d'une année à l'autre. En effet, les prix pratiqués par les gérants de campings sont totalement discrétionnaires, car ils ne sont soumis à aucune réglementation.

Les règles de fonctionnement

Elles sont également définies par le camping, et peuvent se révéler très contraignantes. Par exemple, le camping n'autorise souvent qu'un nombre limité de personnes pouvant occuper le mobil home. Pour toutes autres personnes souhaitant y résider, ne serait-ce que temporairement, il vous appartient de prévenir préalablement le gérant du camping de leur arrivée, lequel sollicitera le paiement d'une somme d'argent pour leur accorder le droit de résider dans le mobil home. Plus encore, ces personnes peuvent parfois se voir interdire l'accès aux installations du camping, comme la piscine par exemple.

– Le risque d'expulsion :

De nombreux gérants de camping n'hésitent pas à procéder à des expulsions sauvages, en violation manifeste avec la loi. Or, retrouver un nouvel emplacement peut s'avérer particulièrement compliqué. La plupart du temps, au moment de l'achat de votre mobil home, le constructeur dispose d'un partenariat avec un camping, ce qui vous assure d'avoir un emplacement immédiatement. En revanche, si le gérant du camping décide de vous expulser, c'est à vous de trouver un nouvel emplacement. Ainsi, régulièrement, des retraités à revenus modestes propriétaires de mobil homes sont expulsés des terrains de camping. De nombreuses clauses fréquemment contenues dans les contrats de location d'emplacements pour mobil homes sont en réalité abusives. Ainsi, l'assistance d'un avocat peut se révéler très efficace.

La vigilance face aux clauses abusives des contrats de location d'emplacements

Selon la recommandation n° 05-01 de la commission des clauses abusives relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de location d'emplacements de résidences mobiles de loisirs, les clauses d'un contrat stipulant que « toute installation laissée sans entretien, jugée vétuste ou à l'état d'épave, fera l'objet d'une mise en demeure demandant son remplacement ou son éviction » et que « dans les quinze jours sans réponse de l'intéressé » présentent un caractère abusif.

Ainsi, une réponse ministérielle recommande aux consommateurs, avant toute signature, de se rapprocher de la Fédération française de camping caravaning, et de la Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air qui a élaboré un modèle de contrat de location (Rép. Min. à QE no 115 322, JOAN Q 6 mars, p. 2513).

Sur ce point, nous vous invitons à nous solliciter pour toute question que vous pourriez avoir.

Les risques liés à la location ou à la vente de votre mobil home

Lors de l'achat d'un mobil home, le vendeur vous suggère une solution pour financer votre achat. Il vous propose en effet de le mettre en location plusieurs mois de l'année. Sachez quand même que si vous décidez de louer votre mobil home, le camping prend une commission pouvant atteindre plus de 50 % des loyers collectés. De plus, la plupart des campings étant fermés de nombreux mois dans l'année, les revenus générés s'en trouvent automatiquement réduits.

Si vous envisagez malgré tout de vendre votre mobil home, sachez qu'il se déprécie très vite suite à son

achat, et perd la moitié de sa valeur au bout d'un an. De plus, en principe, dans le cadre d'un contrat de location, conclu pour une durée déterminée (d'un an) et renouvelable d'année en année, l'exploitant d'un terrain de camping a la liberté de ne pas renouveler l'engagement à l'arrivée du terme, à condition de respecter le formalisme prévu.

Toutefois, de nombreux campings s'arrogent le droit de ne pas renouveler leur engagement, sous des prétextes fallacieux. Or, le non-renouvellement d'un contrat de location à durée déterminée est assimilé à un refus de prestation de services, si ce refus de renouvellement n'est pas justifié par un motif légitime.

Cette pratique est désormais sévèrement sanctionnée par la jurisprudence.

Il vous appartient donc de lire attentivement le contrat de vente de votre mobil home, qui comporte souvent des clauses abusives, et de ne pas hésiter à faire appel à notre cabinet pour éviter de mauvaises surprises.

De même, si vous estimez avoir été floué par le vendeur, n'hésitez pas à nous consulter car nous sommes en mesure d'analyser le contrat et d'apprécier le caractère abusif ou non des clauses qu'il contient.

Les abus des campings lors de la revente d'un mobil home

En théorie, les campings ne peuvent pas refuser à un propriétaire privé de revendre son mobil home à un acheteur privé sur son emplacement et au prix qu'il souhaite. Ils n'ont aucune légitimité pour réclamer une quelconque commission à la vente (Cass. Civ 3ème, 4 mai 2010, n°09-14714).

En pratique, pourtant, lorsqu'un propriétaire souhaite revendre son mobil home, les campings s'arrangent généralement pour profiter de la vente, en réclamant des commissions par des moyens détournés.

Soit le camping réclame au propriétaire privé du mobil home une commission sur le montant de la transaction et un droit d'entrée au nouvel acquéreur ; soit le camping rachète ledit mobil home à vil prix, déduisant du prix vente le droit d'entrée au nouvel acquéreur qu'il sait ne pouvoir facturer, étant entendu qu'un quelconque droit d'entrée est par définition prohibé.

Ainsi, les campings revendent les mobil-homes des propriétaires privés restés sur leurs emplacements avec une marge considérable, en fraude avec l'ensemble des lois, règlements et jurisprudences en vigueur.

Abus et fraudes des campings, clauses abusives, expulsions sauvages : le rôle de l'avocat

Si vous estimez avoir été victimes de pratiques abusives de la part de campings ou de promoteurs, nous vous invitons à prendre rapidement contact avec notre cabinet, nous pourrions ainsi vous assister pour analyser le contrat, identifier les clauses problématiques, dénoncer les fraudes et les illégalités, et défendre au mieux vos intérêts.

<https://lawperationnel.com/avocat-droit-immobilier/mobil-homes>