

# LE GUIDE ACHETER ET INSTALLER SON MOBIL-HOME

TOUS LES CONSEILS UTILES POUR PROFITER PLEINEMENT  
DE VOTRE RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS !



Fédération Française  
de Camping et de Caravaning

[WWW.FFCC.FR](http://www.ffcc.fr)

*La Fédération des Campeurs, Caravaniers, Camping-caristes  
et Utilisateurs d'hébergements de plein air depuis plus de 70 ans*



# PRÉFACE



## **L'initiative de la Fédération Française de Camping et de Caravaning d'élaborer ce guide d'informations "Acheter et installer son mobil-home" est la bienvenue.**

Il constitue un véritable gisement d'informations, rappelle la réglementation et donne des conseils pour préparer correctement son achat et son installation. C'est pour moi l'occasion de souligner que la hausse de la qualité de l'hébergement en camping amorcée par les nouvelles modalités de classement et la création d'une nouvelle catégorie « 5 \* » ouvre la voie à une nouvelle phase de développement du tourisme en résidences mobiles de loisirs.


Le camping constitue le 1<sup>er</sup> mode d'hébergement touristique marchand. La France offre le 1<sup>er</sup> parc de camping en Europe et le 2<sup>e</sup> au niveau mondial (après les États-Unis). À côté des tentes, caravanes et autres camping-cars, les résidences mobiles de loisirs (ou mobil-home) rencontrent chaque année plus de succès. La fréquentation dans les hébergements de plein air est en hausse continue : + 0,9 % en 2010 après une hausse de 4,2 % en 2009. La progression de la fréquentation devrait se poursuivre à nouveau cette année. Ce sont en particulier les emplacements locatifs qui rencontrent un succès croissant : + 7,5 % en 2010.

Mais cette position enviable doit être sans cesse confortée : c'est grâce notamment aux efforts de transparence dans la gestion des relations équilibrées entre les exploitants et leurs clients que cette forme d'hébergement touristique continuera d'attirer de nombreux adeptes.

**Je salue donc l'initiative de la FFCC** qui permet une meilleure information des touristes français et étrangers en soulignant que ce guide contribue au développement harmonieux de notre tourisme et à l'attractivité de la destination France.

**Le Secrétaire d'État chargé du Tourisme  
Frédéric LEFEBVRE**





*Devant les atouts de O'Hara,  
vous ne resterez plus sans voix !*

*Offrez-vous l'esprit O'Hara !*



*Vous voulez savoir comment O'Hara propose  
des conditions d'emplacement transparentes,  
un style contemporain et chaleureux pour tous les budgets,  
un savoir-faire et des innovations au service de la qualité,  
une fabrication éco-responsable certifiée, ... ?*

*et si on en parlait...*

**O'HARA**  
Le plein de vie !

**N°1** 0 818 084 716

[www.o-hara.com](http://www.o-hara.com)

Une marque du **GROUPEMENT O'HARA**

# ÉDITORIAL



J'ai le plaisir de vous offrir ce guide d'informations pratiques et réglementaires « Acheter et Installer son mobil-home ».

Conçu et réalisé par la FFCC, il a pour objectif de vous informer sur toutes les démarches à entreprendre pour concrétiser votre projet d'achat d'une résidence mobile de loisirs et l'installer en toute connaissance de cause.

Ainsi, au fil des pages, vous découvrirez les **étapes clés** et tout ce qu'il faut savoir avant de vous lancer. Armés de nos recommandations et parfaitement au courant des **règlementations** vous pourrez entreprendre chacune d'elles dans l'ordre bien précis que nous vous aurons fourni.

**Forte de 120 000 adhérents et reconnue d'utilité publique**, la FFCC s'est engagée depuis de nombreuses années à défendre les intérêts des propriétaires de mobil-homes. Ainsi, elle s'est battue pour qu'une **charte de transparence et un contrat type** voient le jour. Elle siège dans la **commission conciliation loisirs** afin de déverrouiller les conflits qui opposent les gestionnaires de camping aux consommateurs.

La FFCC travaille quotidiennement pour faire évoluer les lois et les bonnes pratiques. Pour la rejoindre en direct ou par le biais d'un de ses Clubs Affiliés et bénéficier des nombreux services associés à sa carte d'adhésion, une seule adresse [www.ffcc.fr](http://www.ffcc.fr).

Le parc français de résidences mobiles de loisirs appartenant à des particuliers s'enrichit d'année en année. Avec cette forte croissance, la **FFCC s'est engagée à travailler avec les pouvoirs publics et les professionnels de l'hôtellerie de plein air pour encadrer plus et mieux l'accueil de cette nouvelle clientèle.**

Espérant que ce guide vous apportera les réponses quant aux choix que vous aurez à faire.

**Le Président de la FFCC  
Gérard COUTÉ**





**ACHETER ET INSTALLER SON MOBIL-HOME**

**Directeur de la publication :**  
Gérard COUTÉ  
*Président*

**Directrice de rédaction :**  
Fabienne PIONNEAU  
*Directrice Générale*  
fabienne.pionneau@ffcc.fr

**Réalisation :**  
Céline COCHELIN  
*Responsable Communication et Marketing*  
celine.cochelin@ffcc.fr

**Régie publicitaire :**  
Eric LEVANNIER  
Tél. : 06 80 77 33 90  
eric.levannier@ffcc.fr

**Crédits photos :**  
Fotolia, Kawan Village, Homair Vacances,  
Louisiane, O'Hara, IRM, Ridorev', FFCC.

**FFCC**  
78, rue de Rivoli - 75004 Paris  
Tél. : 01 42 72 84 08  
Fax : 01 42 72 70 21  
info@ffcc.fr - www.ffcc.fr

**La FFCC est une association reconnue d'Utilité publique depuis 1973.**  
La FFCC possède l'Immatriculation Tourisme N°IM075100143

**La FFCC est membre** de l'Union Nationale des Associations de Tourisme et de Plein Air (UNAT), de la Fédération Internationale de Camping et de Caravanning (FICC) et de la Fédération Internationale de l'Automobile (FIA).



# Sommaire

<b>1</b>	<b>DÉFINITION DU MOBIL-HOME</b>	<b>P7</b>
<b>2</b>	<b>LE CHOIX DU TERRAIN DE CAMPING</b>	<b>P9</b>
	Le terrain de camping qui vous convient	P9
	Le classement des campings et les labels	P10
<b>3</b>	<b>CAS DES PRL (PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS)</b>	<b>P12</b>
<b>4</b>	<b>LE CHOIX DE L'EMPLACEMENT</b>	<b>P13</b>
	Le contrat de location d'une parcelle	P13
	Droit d'entrée (ou droit de barrière)	P16
	Contrat d'achat d'une parcelle	P16
<b>5</b>	<b>ACHETER VOTRE MOBIL-HOME</b>	<b>P17</b>
	Acheter votre mobil-home neuf	P17
	Acheter votre mobil-home d'occasion	P18
	A qui s'adresser pour acheter votre mobil-home	P20
	Comment choisir votre mobil-home	P20
	Les aménagements extérieurs	P24
<b>6</b>	<b>L'INSTALLATION DE VOTRE MOBIL-HOME</b>	<b>P25</b>
	Le calage	P25
	Les raccordements	P26
	Options	P26
<b>7</b>	<b>UNE FOIS INSTALLÉ : GÉNÉRALITÉS</b>	<b>P27</b>
	Comment entretenir votre mobil-home	P27
	Que devient votre mobil-home en vieillissant ?	P28
	Vendre votre mobil-home	P29
	Mettre votre mobil-home en location	P30
	Prêter votre mobil-home	P30
	Assurer votre mobil-home	P30
	<b>ANNEXES</b>	
	La charte de transparence du camping de loisirs	P31
	Contrat cadre loisirs	P32
	État descriptif d'un mobil-home	P38

# DÉFINITION DU MOBIL-HOME

**Pour beaucoup d'entre vous, l'acquisition d'un mobil-home est l'opportunité de devenir propriétaire d'une résidence secondaire et de profiter, en plus, des prestations offertes par un camping ou un parc résidentiel de loisirs.**

**Avant de vous lancer dans cette belle aventure, la FFCC a recueilli pour vous dans ce guide toutes les informations, réglementations et étapes clés afin de concrétiser votre projet dans les meilleures conditions et en toute connaissance de cause.**

Le terme courant mobil-home correspond à la dénomination officielle de résidence mobile de loisirs (RML). La résidence mobile de loisirs ne doit pas être confondue avec habitation légère de loisirs (HLL), terme générique désignant « des constructions démontables ou transportables, tels que les chalets ou les bungalows, destinés à une occupation temporaire à usage de loisirs ».

En France, la norme AFNOR NF S56-410, entrée en vigueur le 20 décembre 1999, a donné une définition officielle de la résidence mobile de loisirs :

*« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être*





© Photo IRM

*déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ».*

Attention, le mobil-home qui perd ses moyens de mobilité est alors assimilé à une habitation légère de loisirs. Dans ce cas, les règles d'implantation sont celles prévues pour les HLL : déclaration préalable de travaux pour une surface jusqu'à 35 m<sup>2</sup>. Au-delà, il faut un permis de construire.

L'arrêté du 28 septembre 2007 précise encore la définition du mobil-home en stipulant que sont entendues comme résidences mobiles de loisirs les véhicules répondant à la norme NF S56-410 « résidences mobiles de loisirs : définitions et modalités d'installation » dont voici quelques caractéristiques :

- La surface maximale du mobil-home est de 40 m<sup>2</sup>. Ensuite, c'est une habitation légère de loisirs.
- Le mobil-home doit pouvoir être retiré à tout moment par un de ses côtés, ce qui suppose qu'il n'est pas scellé au sol mais seulement posé sur des cales non fixées au sol, et que son déplacement n'est pas entravé par des installations fixes telles que des abris ou des clôtures. Les raccordements ne sont pas considérés comme retenant la mobilité s'ils sont facilement démontables. Une terrasse ne sera tolérée que si elle est démontable.
- Il doit conserver en permanence ses roues et sa barre de traction.
- Il doit pouvoir être déplacé par simple

traction, circuler en ligne droite à 5 km/h sur une distance minimale de dix mètres et prendre à 2 km/h un virage d'un rayon de dix mètres.

- La superficie au sol du mobil-home, auvents et terrasses amovibles exclus, ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'emplacement sur un camping et 20 % sur un parc résidentiel de loisirs.

On parle de CUS (Coefficient d'utilisation des Sols). Le CUS prend en compte non seulement la résidence mobile mais également les installations attenantes comme un abri de jardin dont la surface excède les 2 m<sup>2</sup> ou une terrasse non amovible ou toute autre construction sur l'emplacement.

Un mobil-home n'est pas autorisé à circuler sur la voie publique, il n'est d'ailleurs pas conçu pour cela. Il doit donc être transporté, compte tenu de ses dimensions et de son poids, par convoi exceptionnel.

Le mobil-home n'est pas soumis à la taxe d'habitation, contrairement à une habitation légère de loisirs (HLL). Néanmoins, vous pouvez être redevable de la taxe de séjour.

**Définition et règles d'installation :** articles R.111-33 à R.111-3 et A.111-2 à A.111-3 du code de l'urbanisme (Décret 2007-18 du 5 janvier 2007) – Norme AFNOR NF S56-410. Vous pouvez trouver des informations plus complètes sur : [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr)



© Jacques Auvinet - Ridorev

# 2 LE CHOIX DU TERRAIN DE CAMPING

**Il faut avant tout savoir qu'il est interdit d'installer votre mobil-home sur un terrain privé.** La loi définit le cadre strict des lieux d'implantation des résidences mobiles de loisirs sur un terrain de camping classé au sens du Code du tourisme, un parc résidentiel de loisirs\* ou dans un village de vacances classé en hébergement léger.



© Homair Vacances 2011

**Choisir son terrain devient donc la priorité avant même d'acquérir votre mobil-home.** Voici ce que vous devez savoir pour que cette première étape soit un succès.

*\*À l'exception des terrains créés après le 01/07/2007 et exploités par cession d'emplacements ou de location d'emplacements d'une durée supérieure à 1 an renouvelable (Décret n°2007-18 du 05/01/2007 – article R111-34).*

## Le terrain de camping qui vous convient

Le choix du terrain est une décision importante car bien souvent, il sera le lieu privilégié de vos vacances pour plusieurs années. Il faudra que vous preniez votre temps afin de vous assurer le meilleur choix.

Avant de vous décider, vous devrez comparer, d'un camping ou PRL à l'autre :

- Sa localisation,
- Sa catégorie,
- Son nombre d'emplacements,
- Son environnement immédiat,
- Son règlement intérieur,
- Ses dates d'ouverture - dans leur majorité du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre,
- Ses équipements et ses loisirs,
- Le climat de sa région,
- Son prix et ses charges,
- Ses contraintes,
- Ses différentes offres de services proposées sur place et à proximité.

Pensez à intégrer dans le prix de revient prévisionnel l'ensemble des coûts que cela induit et surtout, déplacez-vous pour valider votre choix.

Il faut savoir qu'il y a peu de parcelles libres et que seulement 10 % des campings sont ouverts à l'année. **Sachez également que la réglementation des campings interdit rigoureusement d'y élire domicile principal**, statut qui permet d'échapper à la fiscalité des hébergements fixes. Le contrat de location de votre emplacement doit le préciser et



© Homair Vacances 2011

## Le classement des campings et les labels

Pour choisir votre terrain, vous pouvez vous appuyer sur des labels et le classement officiel des terrains de camping. Chacun vous apporte des indications sur la démarche et l'esprit du gestionnaire de camping.

Depuis la réforme de juillet 2010, **le classement des terrains de camping n'est plus obligatoire**, mais subsiste à partir d'une démarche volontaire des campings auprès des cabinets d'audit indépendants.

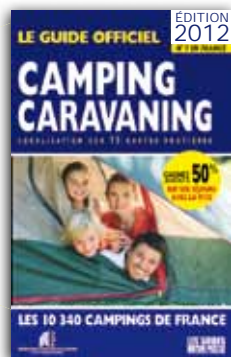
Cet audit est effectué selon une grille de **204 critères, techniques** tels que la superficie des emplacements, la voirie, les équipements sanitaires, la sécurité, l'éclairage, etc., et **qualitatifs** : animations, services et loisirs proposés, piscine, mini-club, Wifi, nombre de langues étrangères parlées, etc.

Les critères du référentiel sont organisés selon trois chapitres dédiés respectivement à **l'équipement, aux services client et enfin à l'accessibilité et au développement durable**. Ce classement est attribué pour **5 ans** et va de **1 à 5 étoiles**.

Indépendamment du classement, plusieurs chartes et labels prennent en compte la qualité avec un ensemble de critères, plus ou moins importants, validés périodiquement par le biais d'audits indépendants. Il en est ainsi de « **la Clef Verte** » ([www.laclefverte.org](http://www.laclefverte.org)) qui prône le respect de l'environnement, le tri sélectif, etc.

exiger, en cas de modification du dit domicile, d'en informer le gestionnaire dans les 15 jours suivant le déménagement.

Demandez également au gestionnaire s'il impose certains types ou marques de mobil-home et surtout si vous devez passer par son intermédiaire pour l'achat. Auquel cas, cela devra être clairement stipulé dans votre contrat de location. Enfin, si vous êtes en possession d'un mobil-home d'occasion, véri-



fiez bien que son installation ne pose pas de problème.

Le **Guide Officiel Camping Caravaning** publié par Motor Presse France en partenariat avec la FFCC, répertorie plus de 8 500 terrains de camping français et PRL ayant des places pour vous accueillir.



© Kawan Village La Belle Étoile



et de la démarche « **Camping Qualité** » ([www.campingqualite.com](http://www.campingqualite.com)) qui regroupe quelque 1 000 terrains devant répondre à plus de 600 critères de qualification contrôlés tous les 3 ans. Ces organismes qui vous garantissent un niveau de prestations de qualité sont partenaires de la FFCC.

Il existe également un certain nombre de campings signataires du Label « **Relation Confiance** » initié par la **Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air** (FNHPA – Fédération regroupant un grand nombre de terrains français) et la **Fédération Française de Camping et de Caravaning** (FFCC). Ce label a pour objectif de prévenir les litiges entre les propriétaires de mobil-home et les gestionnaires de camping. Il doit permettre de favoriser une approche responsable de la location d'emplacement de loisirs en décrivant les obligations relatives à

l'usage de l'emplacement loué et du terrain de camping.

Ce label a donné lieu à la création d'un « **contrat de loisir** » (voir p. 32). Il fournit les éléments contractuels nécessaires aux propriétaires et consommateurs pour éviter les litiges. Chaque camping doit s'inspirer des clauses mentionnées, en les adaptant à sa situation et à celle de ses clients.

Pour améliorer encore les relations campings/clients, une **Commission de Conciliation Loisirs** (CCL) a été créée. Elle permet d'apporter une solution amiable aux litiges éventuels entre gestionnaires et clients.

La FFCC vous représente dans cette commission à laquelle siège également pour les professionnels :

- La FNHPA, Fédération des propriétaires de campings.
- UNI-VDL, Syndicat des constructeurs de véhicules de loisirs.
- La Dica, Fédération des distributeurs de véhicules de loisirs.

Pour faire valoir vos droits en Commission de Conciliation Loisirs, constituez un dossier de plaintes et adressez-le à la FFCC qui l'étudiera. Ensuite, la Fédération prendra contact avec vous pour vous indiquer les suites données à votre affaire et les démarches à entreprendre.



# 3 CAS DES PRL (PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS)

## Qu'est ce qu'un Parc Résidentiel de Loisirs ?

Un parc résidentiel de loisirs (PRL) est un terrain de camping particulier aménagé au sens des articles R. 111-32 et R. 111-46 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs. **Il n'en existe que 135 en France** qui sont ouverts à l'année.

### On compte deux catégories de PRL :

1. **PRL avec cession de parcelles**, les



© FFCC

parcelles sont vendues comme dans le cadre d'un lotissement traditionnel

2. **PRL avec location de parcelles** (régime hôtelier), dans ce cas seulement, les PRL font l'objet d'un classement.

La surface minimale de la parcelle doit être de 200 m<sup>2</sup>. Celle dédiée aux services communs doit représenter 20 % de la superficie totale du terrain.

Les parcelles sont généralement louées à l'année. On y trouve très peu de clientèle de passage. Néanmoins, il est indiqué dans les textes que les emplacements équipés de PRL peuvent être loués à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle qui n'y élit pas domicile. Cette exploitation est soumise à 2 conditions :

1. une seule personne physique ou morale doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain.
2. une seule personne physique ou morale doit en assurer l'exploitation.

L'Art. R.111-46 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagements, d'équipements et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme ». L'objectif est de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur des hébergements.

Ils se situent indifféremment à la campagne, à la mer, à la montagne, en bord de lac ou de rivière et en espace naturiste.

# 4 LE CHOIX DE L'EMPLACEMENT

Après avoir trouvé le camping de vos rêves, vous pouvez maintenant partir à la recherche de la parcelle qui accueillera votre future résidence mobile de loisirs.

Il convient de choisir votre emplacement en fonction de la superficie du mobil-home que vous souhaitez posséder. Rappelez-vous que l'implantation ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de l'emplacement dans les campings, hors auvents et terrasses amovibles, ou pas plus de 20 % dans les parcs résidentiels de loisirs.

Pour la localisation et l'orientation de votre mobil-home, regardez la délimitation, l'ombrage, l'ensoleillement et la proximité de vos voisins installés ou prévus afin de permettre une jouissance paisible de vos séjours.

Il y a lieu de bien connaître l'environnement et en particulier les installations existantes ou prévues à proximité afin de respecter les impératifs de sécurité.



© Photo O'Hara

Pour prévenir la propagation des incendies, il est préconisé dans certains départements, les Landes notamment, une distance minimale à respecter entre les parois des mobil-home. N'hésitez pas à vous renseigner auprès de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA).

Assurez-vous des modalités d'entretien de la parcelle et des conditions éventuelles de son intégration paysagère. Le gestionnaire est en droit de vous demander d'en assumer le coût soit en vous déléguant cette tâche, soit en faisant appel à un prestataire dont il vous fera payer la facture. Il faut le préciser dans votre contrat de location de parcelle.

Tenez compte de l'accessibilité de la parcelle et de la possibilité d'y garer votre véhicule, sauf s'il existe un parking dédié à proximité.

Informez-vous sur l'existence d'un raccordement électrique et de son ampérage, d'un raccordement en eau et au tout-à-l'égout.

## Le contrat de location d'une parcelle

**Il est fortement recommandé de ne pas signer l'acte d'achat de votre mobil-home avant signature d'un contrat de location de votre parcelle.**

Le contrat de location sera signé entre le camping ou gestionnaire et le locataire ou client. Il permet d'établir une relation de confiance entre les deux parties. Ce document est le seul qui soit opposable en cas de litige avec le gestionnaire.



Un exemplaire du contrat signé doit vous être fourni accompagné du règlement intérieur du camping. Ledit règlement aura obligatoirement été validé en amont par la préfecture du département du camping.

Le contrat est habituellement conclu pour une durée d'un an, sauf rares cas de bail emphytéotique, et renouvelable par tacite reconduction. La parcelle louée l'est toujours à titre précaire, le contrat peut donc être résilié chaque année après préavis dans un délai généralement de 6 mois avant la fin du contrat.

Les conditions de résiliation ou de non-renouvellement du contrat doivent être mentionnées, avec les indemnités éventuelles prévues par le gestionnaire, en fonction de l'ancienneté du locataire sur sa parcelle.

#### **Le contrat doit fixer :**

- La désignation du loueur, du locataire et sa domiciliation,
- Le lieu de résidence principale du locataire,

- La durée du contrat,
- La désignation de l'emplacement : n°, surface,
- Les droits et devoirs de chaque partie,
- Le montant du forfait annuel de location de l'emplacement,
- La formule de révision annuelle du forfait,
- Le nombre de personnes admises sur l'emplacement,
- Les titulaires du contrat et identification des occupants autorisés à habiter le mobil-home dans les mêmes conditions que le locataire et sous sa responsabilité,
- La date de paiement du forfait avec éventuellement son fractionnement,
- Les charges à payer en sus du loyer : eau, électricité, gaz, etc.,
- La possibilité ou non de revente du mobil-home sur le terrain et les conditions financières,
- La location ou non à un tiers,
- L'acceptation des invités et dans quelles conditions,
- Les obligations du locataire : assurances

du mobil-home et des équipements contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et votre responsabilité civile, respect du règlement intérieur du camping, contrôle périodique des installations de gaz,

- Le nom et la domiciliation de l'installateur, les conditions et durée de garantie et la limite de ses responsabilités,
- Les règles à observer concernant l'entretien du mobil-home et de la parcelle,
- Les critères objectifs définissant la vétusté à partir de points de contrôle et les conditions de mise aux normes,
- La période d'ouverture du terrain,
- L'autorisation/ou non d'implanter un abri de jardin, une terrasse, un barbecue...

#### À NOTER :

La Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale a confié à M. LEONARD et Mme GOT, Députés, l'examen du statut et de la réglementation applicables aux hébergements de loisir de plein air. Au terme de leurs travaux, le rapport Leonard/Got a été rédigé. Les propositions qu'il contient visent notamment à clarifier le statut des résidences mobiles de loisirs par une meilleure définition juridique, à mettre en place un encadrement des relations contractuelles entre gestionnaires de terrains de camping et propriétaires de résidences mobiles de loisirs. Cette démarche a pour but de rassurer le consommateur.

Ce rapport, en cours d'approbation, prévoit de rendre obligatoire dans les contrats passés entre le gérant du camping et le propriétaire du mobil-home cinq clauses relatives :

1. À sa durée,
2. Aux conditions de son renouvellement ou de sa résiliation,
3. Aux modalités de calcul permettant de fixer le montant des prix figurant au contrat (loyer annuel de l'emplacement et des services annexes) et, en cas de

renouvellement, de révision de ces prix,

4. À la définition des normes applicables au moment de l'installation et à l'impact éventuel de leur évolution,
5. Aux critères d'appréciation de la vétusté de l'installation.

L'aspect fiscal n'a pas été oublié dans ce rapport. Il est envisagé de prévoir l'application de la taxe de séjour forfaitaire pour les clients des emplacements « résidentiels » des terrains de camping. Au moment où nous publions, rien n'a été défini, un groupe de travail doit se pencher sur le sujet.

La question de l'habitat permanent dans les terrains de camping a également été soulevée, cette pratique étant interdite. Des travaux de réflexion sont en cours pour trouver les meilleures solutions. Entre autres, La FFCC est fermement opposée à



© Homair Vacances 2011



© Photo O'Hara

ce qu'une fermeture des terrains de camping obligatoire soit utilisée comme moyen pour lutter contre cet habitat permanent.

## Droit d'entrée (ou droit de barrière)

Un droit d'entrée peut être exigé par le camping. Il doit correspondre à des prestations réelles : mise en place, calage, raccordements, etc.

Il est impératif de vous faire préciser par le propriétaire du terrain de camping ce que couvre ce droit d'entrée. Dans le cas contraire, la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes considérera cette pratique comme étant une clause abusive. N'hésitez pas à faire appel à la FFCC pour faire valoir vos droits.

## Contrat d'achat d'une parcelle

Nous vous invitons à la plus grande prudence car il n'existe pas aujourd'hui de contrat type pour l'achat d'une parcelle. Des travaux sont en cours avec le Ministère de l'Urbanisme pour mieux encadrer ce genre de transaction.

Pendant, comme dans le cadre de l'acqui-

sition d'un bien immobilier, nous vous conseillons de faire rédiger un acte notarié. Celui-ci, donnant lieu à un acte de propriété, est donc cessible et transmissible aux héritiers.

Le contrat d'achat de la parcelle doit être parfaitement dissocié de l'achat du mobil-home. Comme pour tout ce type de transaction, vous avez un délai de 7 jours pour vous rétracter.

## Budget à prévoir pour l'achat d'une parcelle.

Le prix varie en fonction de la région et de la taille de la parcelle. Comptez au minimum entre 50 000 € et 80 000 € pour une parcelle moyenne de 200 m<sup>2</sup>.

Il s'agit toutefois d'un investissement sécuritaire dans la durée pour votre mobil-home et votre terrain.

Les charges fluctuent en fonction de ce qu'elles incluent : l'entretien du parc, la taxe d'ordures ménagères, le salaire du gardien, l'abonnement eau-électricité, consommation eau et électricité des parties communes, assurance du domaine, antenne collective, etc. Comptez en moyenne entre 700 et 1 100 € par an.

# 5 ACHETER VOTRE MOBIL-HOME

Vous avez trouvé un terrain et une parcelle qui vous conviennent mais connaissez-vous les restrictions éventuelles ou obligations imposées sur le camping, en ce qui concerne le ou les types de mobil-home acceptés : fabricant, modèle et couleur ? Il est indispensable de vous informer avant de choisir votre mobil-home car certains campings souhaitant une harmonisation de l'environnement peuvent limiter le type de modèles.

## Acheter votre mobil-home neuf

### Quel budget prévoir pour l'achat de votre mobil-home ?

Pour acquérir un mobil-home 6 places, il faut compter environ 23 000 € pour les entrées de gamme et 50 000 € pour les modèles haut de gamme.

Afin de déterminer précisément le budget global d'acquisition de votre mobil-home, il est important de connaître :

- Le prix de votre mobil-home,
- Le détail des options incluses dans ce prix,
- Le prix du transport,
- Les frais de raccordement,
- Les frais d'entretien des équipements.

À la différence d'une caravane, le mobile-home ne se tracte pas avec une voiture. Le seul transport possible jusqu'à l'emplacement de camping choisi est un camion en convoi exceptionnel.

Sachez que le constructeur peut vous proposer deux types de prix :



© Photo IRM

- Le prix “départ usine” signifie qu'aucun coût de transport n'est inclus,
- Le prix “livré” comprend le coût de la livraison devant l'entrée du camping.

L'intérêt d'acheter à un professionnel est qu'il prévoit le transport, les frais de mise en place, le calage, les branchements eau/électricité/tout-à-l'égout et la préparation du mobil-home. Cela peut représenter 15 à 20 % du prix final de votre mobil-home.

Assurez-vous d'avoir un contrat d'entretien pour les vérifications périodiques du chauffe-eau et de l'installation de gaz. Elles doivent être effectuées par un professionnel agréé et certifié, pour être valides auprès de votre assurance responsabilité civile en cas de sinistre.

Signez le bon de commande en ayant bien vérifié son libellé et uniquement après avoir pris connaissance du contrat de location de votre parcelle.

## BON À SAVOIR :

La fourniture d'électricité est un service rendu par le gestionnaire. Le prix que vous paierez correspond au prix de l'énergie, à l'amortissement des installations électriques et à la rémunération du service rendu. Pour réduire le gaspillage et éviter les litiges, de plus en plus de terrains installent pour chaque mobil-home des sous-compteurs. Dans de rares cas, des compteurs individuels vous permettent de régler directement la facture à EDF.

## Acheter votre mobil-home d'occasion.

Acheter un mobil-home d'occasion permet de résoudre tous les problèmes d'installation car, dans la plupart des cas, il sera déjà installé sur une parcelle. Il s'agira donc le plus souvent d'une vente classique d'un bien.

Si le mobil-home reste sur son emplacement, et s'il s'agit d'une vente de particulier à particulier, elle doit être réalisée en accord avec le camping. Le gérant du terrain sera en droit de demander une commission au vendeur s'il lui a rendu des services dans le cadre de la vente. Il sera impératif d'établir un nouveau contrat de location de la parcelle à votre nom, avec l'assurance que le mobil-home ne va pas être déplacé à l'occasion de cette transaction.



© Louisiane

© Camping FFCC les Rives du Lac à Sevrier



Vous pouvez choisir de transférer votre mobil-home d'occasion vers un autre terrain mais sachez tout de même que les terrains acceptant du matériel d'occasion sont rares et que c'est une opération compliquée, longue et coûteuse.

Point très important, ne vous engagez pas sans connaître les conditions de vétusté appliquées par le gérant du camping qui accueillera votre mobil-home. Assurez-vous des règles en vigueur : durée de vie moyenne, conditions de contrôle de l'état de votre mobil-home, délais pour y remédier et/ou l'évacuer, etc.

Sauf état apparent de vétusté constatée, ni la norme AFNOR NF S56-410, ni aucun texte réglementaire ne traite à ce jour de la longévité de votre mobil-home donc de sa durée de vie. La définition d'une échéance de vie par un gestionnaire de terrain, sans critères objectifs, pourrait être une clause abusive, si un jugement faisait jurisprudence.

Cependant, ce point étant une des principales causes de litige entre le gestionnaire et le propriétaire, il devient impératif, avant de signer le contrat de location de la parcelle, de bien connaître les critères pris en compte et les procédures de contrôle utilisées. Pour vous aider, vous pouvez trouver en annexe un état descriptif à compléter qui vous permettra de déterminer l'état de vétusté du mobil-home (voir p. 38).



### Le prix d'un mobil-home d'occasion

Que vous achetiez à un particulier ou à un professionnel, pour connaître le prix d'un mobil-home d'occasion installé dans un terrain de camping, il faut tout d'abord savoir si l'emplacement est cédé avec la résidence.

Il n'existe pas de cote argus officielle comme pour l'automobile mais la décote est fonction de l'âge du mobil-home et de son état. La qualité de l'emplacement sur lequel il est implanté, et le restera. En général, la décote est de l'ordre de 30 % de sa valeur initiale la première année, puis de 15 % la seconde, de 10 % la troisième et ensuite de 7 % environ.

Tenez aussi compte de l'état général des aménagements extérieurs, auvent, terrasse, etc., si le mobil-home est revendu sur place et enfin de la valeur de l'emplacement.

### Changement de terrain de camping

Avant toute chose, il faudra trouver un terrain qui acceptera d'accueillir votre matériel d'occasion. Vous devrez exposer clairement vos intentions au gestionnaire de camping. Il faudra lui montrer une photo du mobil-home proposé et lui demander si ce modèle est accepté. Effectivement, il peut être refusé si l'harmonie du parc doit être préservée.

Ensuite, pensez que vous devrez payer des frais de démontage, de transport et de réinstallation. Vous aurez peut-être même à régler des droits d'entrée.

L'opération de transport est assez coûteuse et dépend de la distance à parcourir. Il faut compter entre 2,30 et 5 € le km. L'installation sur l'emplacement représente un coût supplémentaire, pouvant être important si un grutage est nécessaire.

### État des lieux d'un mobil-home d'occasion

Il est impératif de visiter le mobil-home en place, en présence du vendeur.

Les critères définissant l'état de vétusté de ce mobil-home sont indiqués généralement dans le contrat qui vous lie au camping. Ils permettent d'évaluer la valeur du bien à vendre si une remise en état s'impose.

Préparez votre liste de points de contrôle :

- Vérifier qu'il n'y a pas de traces d'infiltration sur le plancher, au mur et au plafond,



- Valider que le châssis ne présente pas de traces de rouille ou de déformations. Pour s'en assurer, vérifier que les portes et fenêtres se ferment aisément sans frottement anormaux,
- Inspecter les placards dans toutes les pièces,
- Vérifier l'étanchéité et l'ouverture de la cabine de douche,
- Détecter toutes traces d'humidité suspectes, souvent conséquence d'une mauvaise ventilation,
- Vérifier l'état des matelas dans les chambres,
- Tester tous les appareils ménagers électriques ou à gaz,
- Vérifier l'état du chauffe-eau,
- Contrôler et vérifier si les installations de gaz ont été entretenues par un professionnel agréé et exiger un certificat.

En cas de problème technique, si la garantie « constructeur » a expiré, il y a lieu de contacter le revendeur de la marque le plus proche. Le gestionnaire du camping pourra généralement vous orienter vers un interlocuteur fiable.

### Les garanties

Il est recommandé d'acheter à un professionnel car il vous proposera une garantie et des services.

Retrouvez toutes les informations et annonces concernant l'achat et la vente de mobil-home d'occasion sur [www.ffcc.fr](http://www.ffcc.fr), rubrique "Petites Annonces".

### À qui s'adresser pour acheter votre mobil-home

Afin d'acquérir votre résidence de loisirs neuve ou d'occasion, vous avez le choix entre trois interlocuteurs possibles :

- Les distributeurs des constructeurs qui auront une réelle expertise et pourront vous proposer un service de financement,

- Certains campings et parcs résidentiels de loisirs revendeurs de résidences mobiles de loisirs neuves ou d'occasions installées sur leurs parcelles,
- Les particuliers qui souhaitent vendre leur mobil-home d'occasion.

Quel que soit votre interlocuteur, rappelez-vous qu'avant de signer votre contrat de vente, il est impératif d'en vérifier le détail et le coût de chacune des prestations liées à votre achat.

En cas de doute, demandez conseil à la FFCC, qui saura vous orienter et vous conseiller.

### Comment choisir votre mobil-home

Lorsque vous choisirez votre mobil-home, vous devrez prendre en compte l'utilisation que vous comptez en faire et vous poser les bonnes questions :

- Quel budget comptez-vous mettre ?
- Souhaitez-vous du neuf ou de l'occasion ?



- Préférez-vous un grand espace intérieur ou une grande terrasse ?
- Combien de semaines par an allez-vous l'occuper ?

Toutes les réponses, les restrictions du camping et la surface de votre parcelle vous permettront de faire votre choix.

Rappelez-vous que la superficie au sol du mobil-home, auvents et terrasses amovibles exclus, ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'emplacement sur un terrain de camping et 20 % sur un PRL et ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> (norme AFNOR NF S56-410).

Enfin, en neuf comme en occasion, vous serez sensible :

- Aux agencements intérieurs,
- Aux équipements et à la décoration,
- Au coefficient thermique,
- Aux garanties ou extension de garantie.

### Revêtement extérieur

Vous aurez le choix entre un bardage en vinyle blanc ou de couleur et un bardage en bois. Vos critères de choix seront selon



© Photo IRM



© Homair Vacances 2011

vos goûts, l'entretien et les restrictions du camping.

### Le vide sanitaire

Vous pourrez choisir de fermer le vide sanitaire sur la périphérie du mobil-home. Cette option permet d'éviter les fortes amplitudes de température dans le mobil-home à cause des courants d'air. Ce cache permet également la protection des canalisations contre le gel. Il peut être en bois ou en PVC perforé. Il devra être démontable.

### Isolation du mobil-home

En fonction de votre lieu d'installation, l'isolation sera, plus ou moins, un point important. Elle détermine le coefficient thermique de votre mobil-home.

Ainsi vous pourrez avoir :

- Du double vitrage sur toutes les fenêtres et portes extérieures,
- De l'isolation simple en polystyrène ou en laine de verre sur les murs, le plafond et le sol,
- De l'isolation renforcée pour une utilisation en toute saison et notamment en hiver.

## Le chauffage

Il est généralement assuré par des convecteurs électriques ou une climatisation réversible dans le salon. Un pré-câblage est prévu dans les chambres et la salle d'eau et suivant les options choisies, des convecteurs peuvent être prévus dans les chambres. Avant de vous décider, faites attention à la puissance disponible délivrée sur votre emplacement.

## Agencement intérieur

C'est un élément important car il détermine la sensation d'espace notamment en ce qui concerne la pièce à vivre.

À vous de voir si vous souhaitez une, deux ou trois chambres, une cuisine intégrée ou séparée, une ou deux salles d'eau, un séjour panoramique ou central.

Sachez que les salons sont généralement équipés d'une banquette convertible pour un couchage d'appoint.

## Les portes d'entrée

L'accès dans un mobil-home est effectué par une porte double battant donnant accès au séjour. Sur certains modèles, il est possible d'accéder également par une porte simple battant donnant vers les chambres ou la salle d'eau.

## Les chambres

La chambre principale est dotée d'un lit deux places. La ou les chambres secondaires sont équipées de deux lits individuels qui peuvent être superposés et/ou escamotables.

Pour faciliter votre quotidien, privilégiez des espaces de rangement pratiques comme des placards ou un dressing.

Veillez à la qualité des rideaux, stores ou volets roulants et moustiquaires, ils sont les garants de votre intimité et de votre confort. N'hésitez pas à tester la qualité de la literie pour voir si elle vous convient.



© Photo O'Hara



© Jacques Auvinet - Ridoirev'

## La salle d'eau

Elle doit être fonctionnelle, équipée d'un lavabo, d'une cabine de douche et de petits placards de rangement. Vous trouverez en option sur certains modèles un sèche-serviettes de bain.

## Les WC

Ils sont toujours séparés de la salle d'eau et souvent équipés de rangements, voire d'un lave-mains.



© Photo IRM



© Louisiane

## La cuisine

Elle peut être « à l'américaine », c'est-à-dire ouverte sur le séjour, en « L » intégrée à la pièce à vivre ou en longueur, c'est-à-dire faisant office de passage entre le séjour et les chambres.

Vous déciderez de la disposition de votre cuisine en fonction de la taille de l'espace proposé, des rangements, de la taille du plan de travail que vous souhaitez.

Les cuisines sont généralement équipées :

- d'un évier (simple ou double bac),
- d'une plaque de cuisson quatre feux : gaz, électrique ou mixte,
- d'un four : gaz ou électrique,
- d'une hotte,
- d'un réfrigérateur/congélateur.

Il pourra être prévu en option des espaces réservés et équipés de branchements pour acquérir un lave-linge, un lave-vaisselle et/ou un four à micro-ondes.

Vous devrez vous renseigner auprès du camping sur la puissance électrique disponible sur votre futur emplacement. Vous serez

parfois contraints de limiter l'équipement électroménager, sous peine de ne pouvoir faire fonctionner qu'un nombre restreint d'appareils simultanément.

Une nouvelle génération de mobil-home propose des équipements tout électrique, notamment des plaques vitro céramiques dans la cuisine et chauffe-eau à accumulation, qui exigent une puissance électrique élevée.

Pour limiter votre consommation, équipez votre mobil-home d'ampoules à économie d'énergie. Si vous utilisez une climatisation, veillez à fermer les fenêtres et portes pour éviter les déperditions d'énergie.

## Garanties de votre bien

Les garanties offertes par le vendeur sont celles du constructeur. Elles sont stipulées dans le contrat de vente. Il faudra prendre le temps de bien en vérifier le contenu et les modalités d'application.

En cas de problème technique, le vendeur doit être votre seul interlocuteur. Ce sera à lui de se charger d'intervenir rapidement auprès du constructeur.

## Les aménagements extérieurs

En fonction du règlement intérieur et des autorisations préalables que vous aurez obtenues auprès du gestionnaire du camping, vous pourrez installer des accessoires extérieurs.

Rappelez-vous qu'aucune installation périphérique ne doit gêner le déplacement de votre mobil-home sur le terrain. Les terrasses, auvents ou annexes de rangement ne doivent donc pas être fixés sur la structure de manière solidaire. Dans tous les cas, demandez au responsable du terrain de camping son accord préalable, de préférence par écrit, si vous souhaitez installer certains aménagements annexes : abri de jardin, auvent, terrasse, barbecues, etc.

En ce qui concerne les auvents, précisons que seuls ceux en toile sont légalement autorisés. En effet, l'Article R 480-7 du code de l'Urbanisme précise : « Il est interdit, dans les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravaniers et dans les parcs résidentiels de loisirs, d'entreposer ou d'ajouter, tant sur les emplacements que sur les parties communes, des abris de bois, de tôle ou d'autres matériaux. »

La terrasse est le prolongement naturel de votre mobil-home. Elle constitue une pièce supplémentaire où l'on peut profiter du plein air en famille. Elle a plusieurs aspects : avec rampe, marchepied, escalier et peut se prolonger sur un côté de l'habitation.

La plupart des terrasses sont en bois. Elles peuvent être semi-ouvertes ou couvertes par un auvent en toile. Les terrasses ne doivent pas entraver la mobilité de la résidence et ne pas dépasser 60 cm de hauteur. Si c'était le cas, ou si elles faisaient 20 m<sup>2</sup>, une déclaration de travaux, voire un permis de construire, serait nécessaire.



© Photo O'Hara

Le vide sanitaire peut être fermé. Il ne faut pas obturer totalement le soubassement afin de conserver une bonne ventilation basse de votre mobil-home par le plancher. L'habillage du soubassement doit être démontable.

Les abris de jardin sont autorisés s'ils sont en conformité avec le règlement Intérieur du camping et suivant un cahier des charges annexé au contrat. Ils ne sont autorisés que sur les emplacements en catégorie "loisirs" et "locatif".

Ils permettent un rangement supplémentaire pour entreposer outils de jardinage, vélos, mobilier de jardin, etc. Privilégiez un abri de jardin dont l'esthétique extérieure est en harmonie avec votre mobil-home tant en termes de matériaux que de couleur. Faites-vous préciser par écrit par le gestionnaire du camping la dimension autorisée.

L'abri de jardin, 2 m<sup>2</sup> maximum et 1.50 m de haut, et la tente basse pour enfants n'entrent pas dans les 30 % du CUS.

Le coffre de rangement peut vous permettre d'entreposer du matériel, voire vos bouteilles de gaz. Fermé par un cadenas et placé à l'arrière ou sur le côté du mobil-home, il permet de protéger vos biens en votre absence.

# 6 L'INSTALLATION DE VOTRE MOBIL-HOME

Une fois que votre mobil-home a été livré sur votre parcelle, il faut procéder à son installation en veillant à prendre soin de confier chacune de ces étapes à des professionnels aguerris. Il faudra faire preuve de patience car ces diverses phases peuvent prendre plusieurs jours voire même plusieurs semaines.

## Le calage

Placé sur son emplacement, votre mobil-home doit être calé par de vrais professionnels qualifiés en respectant les règles et le plan de calage du constructeur.

Le calage doit être effectué avec le plus grand soin car un mauvais calage peut entraîner une

déformation permanente de la structure. Suivant la norme AFNOR NF S56-410, le type de calage doit permettre au mobil-home de conserver sa mobilité. Le mobil-home doit être posé sur des cales indéformables de dimensions appropriées non fixées au sol, et de préférence non sensibles à l'humidité.

Exigez que dans votre contrat de location figurent le nom et la domiciliation de l'installateur et les conditions de garantie.

Il est recommandé de faire effectuer une vérification un ou deux ans plus tard et de réaliser les ajustements nécessaires, si le terrain est instable et soumis au ruissellement.



© Photo IRM



© Louisiane

## Les raccordements

Les raccordements aux réseaux : eau, électricité, assainissement, téléphone, télévision, etc. selon ce que vous propose le camping, doivent être effectués par des professionnels qualifiés qui vous donneront des garanties.

### Le raccordement électrique

Toutes les parcelles prévues pour accueillir une résidence mobile de loisirs sont équipées de branchements électriques. Si la puissance disponible est très faible, il est possible d'installer un délesteur qui sera une option à l'achat.

L'idéal est d'avoir votre propre compteur électrique mais cela reste relativement exceptionnel.

### Le raccordement au gaz

Les raccordements au gaz de ville sont extrêmement rares. Vous devrez donc vous équiper de bouteilles de gaz qui seront soit du butane soit du propane suivant ce que le constructeur aura préconisé.

Vos bouteilles devront impérativement être stockées à l'extérieur du mobil-home, même celles qui vous servent tous les jours.

La mise en route de l'installation de gaz et de

votre chauffe-eau doit être effectuée par un professionnel agréé qui officialisera la garantie constructeur.

### Le raccordement à l'eau et aux eaux usées

Les campings et parcs résidentiels de loisirs ne sont pas contraints de vous offrir les raccordements en eau et évacuation d'eaux usées. Faites-vous préciser à la signature du contrat le descriptif de l'emplacement et ses équipements.

Il existe deux types d'équipements en la matière : « Le confort caravane » et « Le grand confort caravane ». L'un comme l'autre offrent l'accès aux réseaux d'alimentation en eau et l'évacuation des eaux ménagères mais seul le second propose l'évacuation des eaux usées.

### Options

Certains campings ou PRL mettent à disposition un réseau de télécommunication, la WiFi et le branchement à une antenne collective, voire le raccordement à la TNT mais, bien souvent, vous devrez avoir votre propre installation.

# 7 UNE FOIS INSTALLÉ : GÉNÉRALITÉS

## Comment entretenir votre mobil-home

Un mobil-home peut avoir une durée de vie importante s'il a bien été entretenu. Son entretien régulier permet de conserver une bonne apparence pour les voisins directs et valorise le standing du camping où vous résidez. Le contrat que vous avez signé stipule les règles élémentaires à observer.

Chaque partie de votre mobil-home devra recevoir une attention particulière :

**L'entretien de votre bardage vinyle** est facile. Il vous suffit de laver au jet d'eau ou à l'éponge. Évitez d'utiliser le karcher qui peut endommager la surface. En cas de réparation, les lames sont généralement démontables.

**L'entretien de votre bardage bois** dépendra de l'aspect que vous souhaitez lui donner au fil du temps, sachant qu'il réagit aux variations de température et d'humidité. Vous pouvez choisir de le laisser vieillir naturellement, il prendra alors une couleur grise argentée. Si vous souhaitez qu'il ait cette apparence dès le départ, vous pouvez appliquer un saturateur une semaine après la pose. Il prendra alors cet aspect naturel et homogène gris.

Pour qu'il conserve sa couleur bois d'origine, appliquez soit une lasure incolore, soit une lasure qui teinte le bois. Appliquez deux à trois couches puis une couche incolore deux à trois ans plus tard.

Pour rénover un bois laissé sans protection



© Photo IRM

et lui redonner sa teinte naturelle, utilisez un dégriseur, puis une lasure teintée ou non, suivant l'effet recherché.

**Les gouttières** doivent être contrôlées régulièrement et débarrassées des feuilles, des aiguilles de pin ou autres débris. Cette précaution périodique permet d'éviter toute accumulation d'eau et tout risque d'infiltration dans le mobil-home.

**L'intérieur** des résidences mobiles est conçu avec des matériaux faciles d'entretien. Vous pouvez lessiver avec une éponge légèrement humide et un peu d'eau savonneuse les murs, cloisons et plafond. Séchez ensuite avec un chiffon doux.

La plupart des sols étant en lino, ils sont résistants au frottement et faciles à entretenir. Nettoyez vos meubles à l'éponge puis à l'aide d'un chiffon doux. Ils sont généralement réalisés en matériaux anti-rayures. La banquette



© Homair Vacances 2011

est souvent déhoussable. Vous pouvez mettre la housse à la machine à laver. Certains fabricants proposent des revêtements en polyvinyle qui se nettoient à l'éponge.

**L'hivernage** de votre mobil-home doit être effectué en cas d'absence prolongée. Purgez votre système de gaz et d'eau afin d'éviter le désagrément des ruptures de canalisations ou du corps de chauffe-eau. N'oubliez pas la vidange de la cuvette de WC.

Il faut également faire vérifier l'intégralité du système de gaz une fois par an par un artisan agréé et certifié qui vous délivrera un certificat officiel.

## Que devient votre mobil-home en vieillissant ?

Bien qu'à ce jour aucune réglementation ne traite de sa longévité ou durée de vie, il faudra, à terme, penser à son évacuation. Il faut retenir que la déconstruction et le recyclage des mobil-home anciens doivent être effectués par des entreprises spécialisées suivant un protocole bien défini.

Un éco-organisme qui regroupe huit constructeurs (IRM, O'Hara, Trigano, Louisiane, Ridorev', Rapidhome, Sun Roller et Shellbox), en charge de la déconstruction des mobil-home en fin de vie, a été créé en octobre 2010.

Cette nouvelle structure permet d'offrir un nouveau service aux détenteurs de vieux mobil-home en finançant l'enlèvement, la déconstruction et la valorisation des mobil-home en fin de vie afin qu'ils ne soient pas éparpillés en dehors des terrains ou détruits par des tiers peu scrupuleux de l'environnement. Jusque là, le propriétaire d'un vieux mobil-home ne savait pas comment s'en séparer tout en respectant l'environnement et sans porter atteinte à l'image et l'excellence de la filière de l'hôtellerie de plein air.

Depuis septembre 2010, les constructeurs adhérant à la démarche ont choisi de reverser un montant de 100 € par mobil-home vendu. Compte tenu d'un niveau de ventes estimé à 20 000 unités/an, c'est près de 2 millions d'euros qui seront consacrés à la déconstruction.

L'éco-organisme a organisé le maillage des centres de déconstruction sur le territoire afin de réduire les coûts de transports jusqu'à ces centres habilités à déconstruire, traiter et valoriser les matériaux du mobil-home. Selon l'emplacement du mobil-home,



il sera acheminé vers le centre le plus proche et cette activité de déconstruction se fera essentiellement en saison basse, lorsque le terrain sera fermé.

Cela va permettre à tout détenteur d'un vieux mobil-home qui souhaiterait s'en séparer de pouvoir bénéficier de l'enlèvement et de la déconstruction de son mobil-home gratuitement si celui-ci peut être enlevé à partir de la zone d'enlèvement du terrain sur lequel il se trouve. Par l'intermédiaire du gestionnaire du terrain, du concessionnaire ou du constructeur directement, une demande de prise en charge d'un vieux modèle peut être effectuée auprès de l'éco-organisme. L'éco-organisme conviendra ensuite des modalités d'enlèvement et de déconstruction du mobil-home.

Questions/Contact : [rgrillet@univdl.org](mailto:rgrillet@univdl.org)

## Vendre votre mobil-home

Vous êtes tout à fait en droit de vendre votre mobil-home comme vous le feriez pour votre résidence secondaire. Sachez qu'il est



© Kawani Village Le Cormoran

recommandé de le vendre sur son emplacement de camping afin d'obtenir une plus-value car, dans ce cas, l'acheteur n'aura aucun frais supplémentaire de désinstallation, de recalage, ni de transport. Pour se faire, vous devrez d'abord demander l'accord du gestionnaire du camping.

Le prix varie en fonction du fait qu'il soit vendu avec ou sans reprise de la location de son emplacement. Il est aussi fonction de l'état du mobil-home, de ses dimensions et de sa forme : toit plat ou à deux ou quatre pentes.

Vous pouvez charger le gestionnaire de la revente de votre mobil-home. Dès lors, les deux parties conviendront d'un mandat de vente qui déterminera les obligations du gestionnaire en contrepartie de la commission qu'il recevra.

Attention, le gestionnaire pourra, si c'est stipulé dans votre contrat de location, réclamer une commission qui peut s'élever à 10 % du prix de vente.

Si vous souhaitez changer votre mobil-home, et peut être acquérir un modèle plus grand ou de nouvelle génération, le distributeur-revendeur peut vous proposer une reprise de votre mobil-home d'occasion pour l'achat d'un neuf. Dans ce cas, au préalable, bien vérifier auprès de votre gestionnaire du terrain, que le modèle convoité est intégrable.



© Photo O'Hara

## Mettre votre mobil-home en location

**La mise en location de votre mobil-home s'avère un excellent moyen pour rentabiliser la location annuelle de votre parcelle et ne pas laisser votre mobil-home trop souvent vide.**

Aucune loi ne vous interdit de sous-louer votre mobil-home. Sous réserve d'acceptation par votre camping d'accueil ou par votre PRL et si c'est expressément mentionné dans votre contrat de location, il est possible de sous-louer ponctuellement à des tiers. Vérifiez dans le règlement intérieur du terrain que c'est possible et prévenez le gestionnaire. Ne faites pas de sous-location sauvage, privilégiez la transparence, le gestionnaire étant en droit d'exercer son droit de retrait sur votre contrat.

Pensez qu'il vous faudra assurer la gestion des arrivées et départs, remise des clés et état des lieux. Certains campings et PRL vous proposeront de prendre en charge ce service. Définissez alors **les conditions de sous-location** avec le gestionnaire, notamment la contrepartie financière.

Les revenus générés par cette sous-location

© Homair Vacances 2011



devront être déclarés auprès de la Direction des Impôts.

Dans la limite du nombre de personnes autorisées à séjourner dans le mobil-home, le gestionnaire précisera les obligations du locataire de l'emplacement : assurances, responsabilité du sous-locataire, déclaration fiscale. Un supplément tarifaire, par personne et par jour, pourra être exigé par le gestionnaire.

## Prêter votre mobil-home

Vous pouvez avoir envie de faire profiter vos proches, amis ou famille, de votre résidence mobile de loisirs. Si ces personnes invitées figurent dans le contrat de location de l'emplacement, pas de problème.

Dans le cas contraire, reportez-vous au règlement intérieur pour connaître le maximum de personnes à qui vous pouvez prêter votre mobil-home et la durée de ce prêt. Vérifiez également les périodes où c'est autorisé.

Sachez que, comme pour la sous-location, le gestionnaire de camping est en droit de vous réclamer une redevance même si le prêt de la résidence est gratuit.

## Assurer votre mobil-home

Vous devez assurer votre mobil-home et ses équipements contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux... La FFCC propose à ses adhérents une assurance adaptée à un tarif très compétitif.



© Kawan Village Cros de Mouton

## CHARTRE DE TRANSPARENCE DU CAMPING DE LOISIRS

1. Encourager une approche responsable de la location d'emplacement, par delà la durée du contrat

1.1 En indiquant précisément le montant de la redevance due et des prestations diverses comprises dans le cadre du contrat ;

1.2 En donnant toutes les précisions relatives à l'emplacement loué : superficie, accès, état des lieux, modalités d'accès, etc. ;

1.3 En mettant en place, dans l'hypothèse ou les deux parties conviendraient d'établir un nouveau contrat, un délai de prévenance d'au minimum 6 mois avant l'échéance normale du contrat, en cas de modification des conditions, notamment tarifaires ;

1.4 En mettant également en place, en cas de non-renouvellement du contrat, un délai d'au minimum 6 mois avant l'échéance du contrat pour rappeler au client qu'il doit s'organiser pour trouver un nouveau terrain d'accueil pour son hébergement ;

2. Préciser les modalités relatives à l'accueil d'un hébergement appartenant au client sur l'emplacement loué

2.1 En détaillant les conditions d'installation et le montant exact des frais d'installation (calage de l'équipement, branchements électriques et réseaux, transfert sur l'emplacement, frais de dossier éventuels, etc...),

2.2 En précisant, pour le cas où le matériel d'hébergement a été acheté sur place auprès de l'exploitant, auprès d'un intermédiaire ou auprès d'un autre client, le détail des frais encourus (reprise, remise en conformité ou en état de l'emplacement, frais administratifs,...) ;

2.3 En s'accordant sur une durée d'amortissement raisonnable des frais d'installation facturés par le camping, assortie d'un système de compensation en cas de non renouvellement du contrat avant l'échéance de cet amortissement ;

2.4 En précisant, dans le contrat de location, les normes techniques ou réglementaires ou les critères esthétiques

auxquels l'hébergement doit répondre ainsi que les prescriptions relatives à son entretien ;

2.5 En détaillant les conditions de sortie du matériel d'hébergement, qu'il ait été acheté par le client sur place ou à l'extérieur, et le montant des frais encourus (désinstallation, débranchements électriques et réseaux, mise à disposition du matériel du client à la sortie du terrain, etc.) ;

2.6 En mettant tout en oeuvre, pour trouver une possibilité d'accueil temporaire dans l'hypothèse où un locataire n'aurait pas pu trouver de terrain d'accueil suite à un non-renouvellement du contrat de location ;

2.7 En rappelant les modalités d'entretien de l'hébergement incombant au locataire, notamment pour des raisons de sécurité et d'hygiène mais également d'esthétique, en vue d'une intégration harmonieuse au terrain ;

2.8 En mettant en place, dans l'hypothèse ou les deux parties conviendraient d'établir un nouveau contrat, un délai de prévenance d'au minimum 6 mois avant l'échéance normale du contrat de toute modification des clauses relatives à l'accueil d'un hébergement ;

**3. Clarifier les obligations relatives à l'usage de l'emplacement loué et du terrain de camping**

3.1 En rappelant dans le contrat de location de l'emplacement les obligations et les prescriptions relatives à l'usage et l'entretien de l'emplacement comme à la bonne gestion de l'environnement ;

3.2 En soulignant la nécessité de respect des règles d'usage du terrain de camping : période d'ouverture, accès des visiteurs, accès des véhicules, sécurité et hygiène, etc. de même que l'ensemble des mentions figurant généralement dans le règlement intérieur ;

3.3 En indiquant les règles d'accès aux équipements et activités du terrain pour la clientèle de loisir et ses visiteurs ;

3.4 En mettant en place, dans l'hypothèse ou les deux parties conviendraient d'établir un nouveau contrat, un délai de prévenance d'au minimum 6 mois avant l'échéance normale du contrat de toute modification des règles et conditions d'usage de l'emplacement et du terrain.



# Location d'un emplacement de camping- caravanning à usage touristique et de loisir : contrat cadre.

Entre les soussignés:

M. .... exploitant du camping (ou son représentant le cas échéant), sis à .....

.... (adresse) classé .. étoiles par arrêté préfectoral en date du ..... pour ..... emplacements, ci-après dénommé « le gestionnaire »

et

Monsieur (et Madame) .....

domicilié(s) et demeurant..... (adresse permanente).

Ci-après dénommés, « locataire » ;

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## EXPOSE

Le gestionnaire accepte, sous réserve du respect par le locataire et ses ayants droits des clauses du règlement intérieur du camping et des dispositions du présent contrat, de mettre à disposition du locataire, un emplacement ci-après désigné pour un usage touristique et de loisir uniquement, cette dernière condition étant essentielle, et impliquant que l'occupation de l'hébergement soit temporaire ou saisonnière.

De son côté, le locataire déclare, qu'il souhaite occuper l'emplacement uniquement dans le cadre d'un usage touristique et de loisir pour lui-même et sa famille (les enfants mineurs devront être accompagnés, conformément à l'article 371-3 du code civil) et qu'il dispose d'une habitation à vocation de résidence principale, ainsi qu'il en fait la déclaration dans le présent contrat.

Le locataire s'engage à informer le gestionnaire de toute modification de domicile, notamment pour permettre le cas échéant, l'exécution de la clause « élection de domicile » ci-après.

Fortes de l'ensemble de ces éléments, les parties déclarent se placer dans le cadre de la législation régissant l'activité de camping-caravanning, notamment sous celles de l'arrêté et du décret du 11 janvier 1993 et de l'arrêté du 28 septembre 2007.

Identification des occupants (nom, prénom, adresse permanente) autorisés à habiter la résidence sans supplément de prix dans les mêmes conditions que le locataire et sous sa responsabilité :

M./Mme/Mlle .....

.....

.....

Toute occupation de l'hébergement par des personnes non-

déclarées ci-dessus se fera conformément aux dispositions prévues à l'article 6.5.

## Article 1 - Définition de l'emplacement et du matériel pouvant y être installé

1.1 – L'objet du présent contrat est la mise à la disposition du locataire d'un emplacement, classé dans la catégorie (rayer la mention inutile) :

- Confort,
- Grand confort,

Dans l'enceinte du camping.....

classé .. étoiles par arrêté préfectoral en date du.....

1.2 – L'emplacement porte le n°.....; il a une superficie de ..... m<sup>2</sup> à ..... m<sup>2</sup> près. Sur cet emplacement le locataire pourra (rayer la mention inutile) :

- Stationner une résidence mobile.
- Implanter une HLL.
- Installer un abri de jardin (à définir)
- Installer une terrasse (à définir)
- Installer un auvent (à définir)

La superficie de cet hébergement ne pourra excéder ..... m<sup>2</sup>, la réglementation en vigueur autorisant un coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) de 30 %, de la superficie de l'emplacement (arrêté du 28 septembre 2007). Sont compris dans ce coefficient, l'hébergement, l'abri de jardin sous réserve qu'il ait été explicitement autorisé par le gestionnaire. (Vérifier si implantation possible sur le plan de la réglementation de l'urbanisme, notamment POS et PLU), et les terrasses et les auvents non amovibles.

L'emplacement ne pourra être habité par plus de ..... personnes déclarées au camping.

1.3 – L'emplacement sera aménagé, avant mise à disposition et mise en place de l'hébergement de loisir, conformément à la réglementation sur les campings et suivant son classement. L'emplacement est raccordé au système d'assainissement, desservi en eau et électricité (puissance de ..... A).

(Le gestionnaire doit adapter cette phrase en fonction des réseaux qu'il met à disposition sur l'emplacement).

1.4 – Pour préserver l'homogénéité du terrain de camping et son intégration paysagère, l'hébergement devra présenter les caractéristiques suivantes (possibilité de renvoi à un cahier des charges ou un document technique descriptif joint au contrat, sur les types de modèles, le gabarit, les couleurs ou tous autres éléments caractéristiques ...)

1.5 – En dehors de la période d'ouverture du camping, dans

la mesure où la relation contractuelle n'a pas cessé, le gestionnaire permet au locataire de laisser son hébergement sur l'emplacement. Ce « garage mort » gratuit est consenti jusqu'à la réouverture du camping. Pendant cette période le client ne pourra en aucun cas occuper ou laisser occuper son hébergement. Toute visite relative à l'entretien par le locataire devra être programmée à l'avance avec le gestionnaire.

Pendant la période de fermeture du camping le gestionnaire (rayer la mention inutile) :

- N'engagera pour autant aucune responsabilité de garde ou d'entretien de l'hébergement pendant cette période. Sans préjudice de l'obligation générale de surveillance du camping.
- S'engage à assurer la garde et l'entretien de l'hébergement pendant cette période.

## Article 2 – Forme, durée du contrat, non passation d'un nouveau contrat

2.1 – La présente location est consentie et acceptée pour une durée déterminée, de ..... (à préciser) ; elle commencera le ..... pour se terminer le.....

(La durée est laissée à l'appréciation des parties étant souligné que l'adaptation de la durée avec la valeur économique et l'état de l'hébergement est un élément de l'équilibre du contrat).

Elle prendra fin automatiquement au terme précité. A l'échéance, le locataire devra avoir libéré les lieux.

Pendant la durée de la location, l'occupation de l'hébergement doit être temporaire ou saisonnière.

2.2 – Si le contrat à une durée supérieure à 1 an, le locataire pourra y mettre fin à chaque date anniversaire à condition d'avoir prévenu le gestionnaire au moins 6 mois à l'avance. La redevance annuelle devra être intégralement réglée, même si le locataire décide de partir avant la fin de l'année en cours. Pour le cas où le locataire n'aura pas libéré l'emplacement à la date d'effet de la résiliation, une indemnité d'occupation sera due par le locataire (par exemple le montant de l'indemnité d'occupation peut être fixé à un montant supérieur de 10 % par rapport à la redevance locative).

2.3 – Le gestionnaire quant à lui, pourra mettre fin au contrat avant son terme seulement dans les cas suivants :

- s'il y est contraint par un cas de force majeure, ou sur intervention de la puissance publique ;
- s'il décide de mettre en jeu la clause résolutoire, telle qu'elle figure ci-après, notamment en cas de non-respect du règlement intérieur ou du présent contrat.

2.4 – Dans l'hypothèse où les deux parties conviendraient d'établir un nouveau contrat, il est convenu que le gestionnaire prévendra le locataire, au moins 6 mois avant la date d'échéance du contrat en cours, de toutes modifications substantielles des conditions pour le prochain contrat, qu'elles soient tarifaires, sauf à parfaire cette information ultérieurement pour les taxes, redevances et autres composants du

prix ne dépendant pas du gestionnaire et non connus lors de l'information donnée au locataire, ou qu'elles portent sur les conditions d'accueil de l'hébergement ou bien encore sur les règles et conditions d'usage de l'emplacement.

2.5 – La rupture des relations contractuelles et la non passation d'un nouveau contrat devront toujours être fondées sur un motif légitime qui se définit notamment par une absence d'abus de droit.

Si le gestionnaire ne souhaite pas établir un nouveau contrat pour un motif légitime comme il en a le droit, dans l'hypothèse où la durée du contrat ne permet pas d'amortir les frais d'installation ci-dessous visés, le locataire pourra prétendre au remboursement d'une partie des frais qu'il a dû engager pour s'installer sur le camping, sauf si le motif légitime de non proposition d'un nouveau contrat par le gestionnaire est un cas de force majeure, de fermeture administrative pour des raisons n'incombant pas au gestionnaire ou de non-respect des règles régissant le terrain de camping par le locataire, non régularisé malgré la demande de l'exploitant.

Dès à présent, il est convenu que les frais concernés seront les suivants :

- Frais d'installation : lister ce que cela recouvre (calage, branchements, ...) : de ..... €,
- Frais de sortie : lister ce que cela recouvre (débranchements, forfait transport, ...) : de ..... €,
- Autres frais : de ..... €,

Ce montant total étant égal à ..... €, il est convenu que le remboursement possible devra être équivalent à :

- ..... % du montant ci-dessus, si la durée totale d'occupation de l'emplacement a été de yy,
- ou à ..... % si la durée totale d'occupation de l'emplacement a été de yy x 2,
- ou à ..... % si la durée totale d'occupation de l'emplacement a été de yy x 3, etc.

Il ne sera plus dû de remboursement en application de la présente clause à l'issue d'une durée totale d'occupation de l'emplacement de yy années.

Clauses spécifiques dans le cas où l'exploitant du camping a vendu l'hébergement au locataire.

2.6 – Si le locataire a acquis son hébergement auprès du gestionnaire en vue de l'installer sur son camping, le gestionnaire qui met fin à la relation contractuelle de location de l'emplacement (cette décision doit toujours reposer sur un juste motif), s'engage dès à présent en dehors des cas énumérés à l'article 2.5, à savoir : force majeure, de fermeture administrative pour des raisons n'incombant pas au gestionnaire ou non-respect des règles régissant le terrain de camping par le locataire, non régularisé malgré la demande de l'exploitant, à racheter ou faire racheter l'hébergement du locataire en fonction du prix d'acquisition et de l'état courant, si le locataire le désire, dans les conditions suivantes :

- si la durée totale d'occupation de l'emplacement a été

de yy années, le montant du prix de rachat convenu est de.....€.

- si la durée totale d'occupation de l'emplacement a été de yy x 2, le montant de la reprise sera de.....€,
- si la durée totale d'occupation de l'emplacement a été de yy x 3, le montant de la reprise sera de.....€, etc...

Cette obligation de reprise de l'hébergement disparaîtra au bout de la yyème année d'occupation. Les montants ci-dessus sont bruts et devront s'il y a lieu être diminués du coût de la remise en état de l'hébergement.

2.7 – En cas de désaccord sur le coût de la remise en état, les parties pourront désigner, d'un commun accord, un tiers chargé d'évaluer ces frais et l'état de l'hébergement compte tenu, en particulier de son ancienneté, l'état de vétusté de l'hébergement devant prendre en compte, notamment, les éléments qui suivent sans que leur liste soit limitative, à savoir :

La structure :

- les traces intérieures ou extérieures d'infiltration au niveau du plancher, des murs et du plafond ;
- l'état du châssis : il ne doit ni montrer de signes de rouille, ni être faussé ;
- les déformations dues à un mauvais calage (les portes doivent pouvoir se fermer facilement) ;

Les équipements :

- l'état général des fenêtres, portes, lits, ... ;
- l'état et la conformité de l'installation électrique et de l'installation de gaz ;
- l'état des appareils ménagers électriques ou à gaz ;
- l'étanchéité (joints, ouverture, etc.) des équipements sanitaires ;
- l'humidité apparente ;

S'agissant des résidences mobiles de loisirs, il convient au surplus de tenir compte de :

La mobilité :

- la présence de roues et de la barre de traction ;
- et plus généralement la fiabilité de tous les moyens de mobilité ;

Clauses spécifiques dans le cas où l'exploitant a été intermédiaire lors de l'acquisition de l'hébergement.

2.8 – Si le gestionnaire a servi d'intermédiaire lors de l'acquisition de l'hébergement et s'il a pris à cette occasion un engagement d'accueil de l'hébergement sur son terrain, il conviendra de préciser quelle est la hauteur du dédommagement auquel il consent en cas de durée d'occupation moindre que celle initialement prévue.

(Dans cette hypothèse, le gestionnaire n'a pas vendu la résidence mobile mais est intervenu dans la vente de l'hébergement par un tiers, avec engagement de location d'un emplacement pour la résidence mobile.

Si, comme cela est conseillé, le gestionnaire adapte de concert

avec le client la durée du contrat à la durée d'amortissement raisonnablement prévisible de l'hébergement, cette clause est inutile., dans le cas inverse la clause devra être complétée.)

2.9 – Enfin, en cas de non passation d'un nouveau contrat de location, du fait du gestionnaire, celui-ci fera de son mieux pour tenter de trouver une possibilité d'accueil temporaire raisonnablement acceptable dans l'hypothèse où le locataire n'aurait pas pu trouver de terrain d'accueil pour son hébergement.

## Article 3 - La redevance locative

3.1 – En contrepartie de la mise à disposition de l'emplacement décrit ci-dessus et de la possibilité d'utiliser les équipements collectifs du camping, le locataire s'engage à verser au gestionnaire une redevance annuelle d'un montant TTC de ..... € (taux de TVA applicable au moment de la facturation). La redevance fixée ci-dessus correspond à la location de l'emplacement pendant la période d'ouverture du camping. Pendant la période de fermeture du camping, l'hébergement installé sur l'emplacement bénéficie du « garage mort » dans les conditions fixées à l'article 1.5 des présentes. Variation de la redevance locative : options possibles :

- Indexation
- Augmentation calculée préalablement pour chacune des années visées au contrat

(Attention : réserver le cas des augmentations justifiées par un ou des investissements exceptionnels car dans cette hypothèse la variation du prix peut justifier une augmentation supérieure au mécanisme de l'indexation, ou supérieure à l'augmentation initialement fixée. Prévoir, en cas de désaccord du locataire sur l'augmentation exceptionnelle proposée, la possibilité de donner congé selon les modalités et délais visés ci-dessus.)

3.2 – Le paiement de cette redevance sera versée par le locataire de la manière suivante : ..... (Préciser : en ..... mensualités de..... € ou bien ..... versements de ..... € payables à telle et telle date, ...).

3.3 – Le paiement d'avance d'une partie de la redevance, à titre d'acompte, correspond à l'ensemble des prestations effectuées par le gestionnaire dans le cadre de ses obligations générales d'entretien et de préparation du terrain de camping.

3.4 – Au montant de la redevance forfaitaire ci-dessus déterminée s'ajouteront les consommations personnelles des locataires ainsi que les charges, taxes, redevances et autres éléments du prix ne dépendant pas du gestionnaire et augmentant en cours d'exécution du contrat. (Ces éléments étant à viser dans le contrat).

3.5 – Le défaut de paiement des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des prestations annexes, dès lors que le montant des sommes dues a atteint un niveau significatif par rapport au montant de la location, après une mise en demeure spécifique, faisant expressément référence au présent

article et adressée par pli recommandé avec AR ou remise en main propre moyennant récépissé, et après l'expiration d'un délai d'au moins 7 jours sans régularisation, la suspension des fournitures d'eau et d'électricité notamment, pourra intervenir de la part de l'exploitant, lesdites fournitures correspondant à des charges devant être supportées par lui.

3.6 – Un état des lieux est établi à l'entrée du locataire et porte notamment sur l'état de la végétation (arbres, haies, plantations) points d'eau, équipement électrique.....etc.), il demeurera annexé au contrat. Il en sera établi un autre à la sortie du client. Le locataire s'engage à restituer l'emplacement en bon état d'entretien et conforme à l'état des lieux. Dans le cas contraire, le gestionnaire pourra facturer au locataire les frais de remise en état.

## Conditions particulières

### Article 4 – Installation de l'hébergement sur l'emplacement

4.1 – Les parties décident d'un commun accord de confier l'installation de l'hébergement sur l'emplacement (rayer les mentions inutiles) :

- au gestionnaire lui-même ou à un tiers sous sa responsabilité (si oui, préciser ses nom ..... et domiciliation .....);
- au locataire lui-même ou à un tiers sous sa responsabilité (si oui, préciser ses nom ..... et domiciliation .....);
- à un tiers agissant pour son propre compte (fabricant ou revendeur), dont la responsabilité pleine et entière s'exerce pour ladite installation (préciser en ce cas ses nom ..... et domiciliation .....).

4.2 – Le responsable de l'installation devra l'effectuer conformément aux règles en vigueur sur le terrain dont il devra s'enquérir auprès du gestionnaire (accès, positionnement, branchements, occupation de l'emplacement, etc.) de sorte que l'installation du client soit en adéquation avec les règles régissant l'activité et le camping.

Il en assumera la responsabilité en cas d'installations non conformes.

4.3 – Les frais d'installation figurant à l'article 2.5, que le gestionnaire pourra être amené à facturer, doivent être déterminés préalablement ou au plus tard lors de la signature du contrat et s'élèvent à la somme de ..... €

4.4 – En cas de changement d'emplacement du fait du gestionnaire, ce dernier assurera gratuitement la nouvelle installation sous réserve des demandes particulières pour convenances personnelles qui pourraient être faites à cette occasion, par le locataire.

4.5 – Toute modification de l'installation, ainsi que les nouveaux aménagements envisagés par le locataire sur l'emplacement devront être soumis au gestionnaire pour accord, lequel devra être donné préalablement et par écrit. Ils seront

à la charge du locataire, sauf mention contraire dans l'accord passé entre le gestionnaire et le locataire.

### Article 5 – Conformité et entretien de l'hébergement

5.1 – L'hébergement (mobil-home ou HLL) ainsi que ses annexes doivent être en conformité avec la réglementation et doivent le rester durant toute leur présence sur l'emplacement.

5.2 – En fonction de l'état de l'hébergement à son entrée, le gestionnaire pourra adapter, de concert avec le locataire, la durée du contrat de location, notamment si celui-ci n'est pas à court terme, afin que puissent être respectées les règles définissant les résidences mobiles de loisir (norme AFNOR NF S56-410 notamment). L'état de l'hébergement, dans le cas d'une résidence mobile de loisirs, ou d'une HLL, s'apprécie notamment au travers des conditions énumérées à l'article 2.7.

5.3 – En cas de carence de la part du locataire, concernant l'entretien et l'état de l'hébergement et afin de conserver un niveau de standing approprié au camping, le gestionnaire pourra faire constater cette carence et la notifier par courrier avec AR ; en cas de relance restée infructueuse, le gestionnaire aura la possibilité d'appliquer la clause résolutoire.

### Article 6 – Jouissance, occupation et libération de l'emplacement

6.1 – Le gestionnaire doit s'assurer que sont réunies les conditions permettant une jouissance paisible de l'emplacement par le locataire.

6.2 – Le gestionnaire doit fournir les prestations et fournitures prévues au contrat et ne sera délié de cette obligation qu'en cas de force majeure ou bien du fait d'un tiers ou du locataire lui-même, qui serait à l'origine de la non-conformité ou de l'insuffisance des prestations convenues.

6.3 – Le gestionnaire ne pourra, pendant la période d'ouverture du camping, demander au locataire de changer d'emplacement pour effectuer des travaux pour le camping en général ou pour l'emplacement en particulier sauf, et en ce cas le locataire ne pourra s'y opposer, si ces travaux présentent un caractère d'urgence manifeste tel que leur non-exécution compromettrait le bon fonctionnement général du camping, la jouissance paisible d'un ou plusieurs campeurs, ou de manière générale la sécurité du camping.

6.4 – Le locataire s'oblige de par la signature des présentes à respecter les termes, de même que les dispositions du règlement intérieur (joint au contrat) dont il a pris connaissance et de manière générale la réglementation relative à l'hôtellerie de plein air. Il déclare être assuré pour sa résidence mobile et les équipements divers pouvant s'y trouver, pour les risques d'incendie, de dégât des eaux, d'explosion, de vol, bris de verre, recours des tiers, et tous risques locatifs, ainsi le cas échéant pour la sous-location. Il en justifiera à toute réquisition du gestionnaire.

6.5 – Le locataire s'oblige à une occupation personnelle de l'emplacement loué avec les occupants déclarés. Dans les

autres cas, l'occupation de l'hébergement par des tiers non déclarés à ce contrat doit faire l'objet d'un accord préalable en fonction des possibilités ci-dessous (rayer les mentions inutiles) :

- Prêt gratuit dans la limite de .... personnes, sous réserve de prévenir le gestionnaire par écrit au moins ..... jours à l'avance, lequel devra avoir donné sa réponse par écrit dans les 3 jours suivant la demande du locataire.
- Sous-location dans la limite de .... personnes, sous réserve de prévenir le gestionnaire par écrit au moins .... jours à l'avance, lequel devra avoir donné sa réponse par écrit dans les 3 jours suivant la demande du locataire. (En cas de sous-location autorisée il est conseillé de prévoir les obligations du locataire principal, à savoir, notamment l'assurance pour cette activité, les déclarations fiscales et autres, et la responsabilité du fait du sous-locataire)
- Supplément tarifaire de ..... € par personne et par jour, sous réserve de prévenir le gestionnaire par écrit au moins .... jours à l'avance, lequel devra avoir donné sa réponse par écrit dans les 3 jours suivant la demande du locataire.

6.6 – Le locataire s'engage à maintenir l'emplacement mis à disposition en bon état de propreté. Il s'interdit notamment d'entreposer des objets à l'extérieur de sa résidence et annexe éventuelle.

6.7 – Le locataire devra laisser pénétrer le gestionnaire sur l'emplacement à sa demande, pour vérification de la conformité de son installation, de la même façon le gestionnaire s'engage à venir constater des malfaçons éventuelles lui occasionnant un trouble de jouissance.

6.8 – En cas de non-conformité constatée ou de malfaçons au niveau de l'emplacement ou de ses équipements, les deux parties établiront un calendrier des travaux à effectuer par l'une ou l'autre des parties ou les deux parties en précisant les frais que chaque partie devra assumer.

6.9 – En cas de carence de la part du locataire, concernant l'entretien de l'emplacement et afin de conserver un niveau de standing approprié au camping, le gestionnaire pourra, après relance par courrier avec AR restée infructueuse, faire exécuter les travaux nécessaires présentant un caractère d'urgence qui seront facturés au locataire. Le gestionnaire aura également la possibilité d'user du bénéfice de la clause résolutoire.

6.10 – Le gestionnaire devra prendre toutes mesures utiles, conformément aux obligations légales pour assurer la sécurité des clients et la tranquillité du camping. Il prendra toutes mesures nécessaires pour pouvoir évincer, dans le cadre de cette obligation de sécurité, toute personne qui perturberait le bon fonctionnement du camping.

6.11 – En cas de cessation d'effet du contrat, le locataire s'engage à libérer l'emplacement de toute occupation et de tout occupant, l'emplacement devant être restitué à l'exploitant, en bon état, et si l'exploitant le demande, l'emplacement doit être remis dans son état d'origine c'est-à-

dire celui du début de la location.

## Article 7 – Information sur les risques naturels et technologiques

7 – Dans les cas où l'obligation d'information s'applique, le gestionnaire devra établir l'état des risques naturels et technologiques spécifiques au terrain de camping ou à la zone dans lequel il est implanté, le fournir au locataire et en conserver une copie datée et visée par le locataire.

## Article 8 – Cession de l'hébergement

8.1 – Si le locataire vend son hébergement à un tiers, le contrat de location de l'emplacement n'est pas transmissible à l'acquéreur de l'hébergement, sauf accord préalable et écrit du gestionnaire, sur un nouveau contrat.

8.2 – Le gestionnaire pourra être chargé par le locataire de la revente de son hébergement. Dès lors, les deux parties conviendront d'un mandat de vente d'un bien meuble qui déterminera les obligations du gestionnaire en contrepartie de la commission qu'il recevra. Cette commission ne pourra excéder ..... % du prix de vente.

## Article 9 – Clause résolutoire et compétences.

9.1 – Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur. Le non-respect des dispositions du contrat ou du règlement intérieur notamment, pourra entraîner la résiliation de la location consentie, avant le terme après une mise en demeure restée infructueuse.

La partie qui n'aura pas respecté ses obligations sera par ailleurs tenue de réparer le préjudice causé à son cocontractant par ses manquements.

9.2 – L'application de la présente clause pourra être demandée devant toute juridiction compétente, et l'acquisition de la clause résolutoire pourra être constatée par le juge des référés dans la limite de ses compétences. La mise en demeure devra mentionner un délai suffisant qui ne pourra pas être inférieur à 15 jours pour permettre à l'autre partie de régulariser le manquement.

9.3 – Le contractant défaillant devra, s'il pense le délai trop court, s'engager à régulariser, dans un laps de temps raisonnablement acceptable, par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée dans les 48 h de la première présentation de la lettre de mise en demeure. L'auteur de la mise en demeure devra dans le même délai de 48 h faire savoir s'il accepte ce délai. A défaut d'acceptation, la date d'expiration du délai de régularisation sera celle prévue dans la mise en demeure, sans que le terme du délai ne puisse être inférieur à 8 jours de la première présentation du courrier de refus de la demande de prorogation de délai.

9.4 – La mise en demeure devra reproduire l'intégralité de la clause résolutoire (articles 9.1 à 9.5), et être faite par lettre recommandée avec accusé de réception, par lettre remise en mains propres contre récépissé ou par voie d'huissier de

justice. Elle devra être expédiée à l'adresse où la partie destinataire a élu domicile. Aucune des deux parties ne pourra tirer argument du non-retrait du ou des courriers adressés avec AR. En cas d'urgence ou d'extrême urgence justifiée, les délais ci-dessus visés, aux paragraphes 9.2 et 9.3 ne s'appliqueront pas et seront adaptés aux degrés d'urgence ou d'extrême urgence des situations rencontrées.

9.5 – À défaut d'obtempérer dans les délais prévus au courrier ou dans ceux figurant dans une demande raisonnable de prorogation de ceux-ci ainsi que prévu ci-dessus, la partie défaillante ne pourra empêcher l'effet de la résiliation encourue ou la condamnation à d'éventuels dommages et intérêts, par une exécution ou une consignation ultérieure.

#### Article 10 - Élection de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- le gestionnaire à l'adresse du camping,
- le locataire à son domicile permanent tel qu'il l'a déclaré en tête des présentes – toute modification dudit domicile doit être signifiée par écrit au gestionnaire au plus tard dans les 15 jours suivant le déménagement.

#### Article 11 - Juridiction compétente

Tous les litiges nés de l'exécution des présentes devront être portés devant les tribunaux compétents tels que définis par le nouveau code de procédure civile.

Le présent contrat a été établi en autant d'originaux que de parties dont, chacune reconnaît en avoir reçu un exemplaire, ainsi que les documents annexés.

Fait à .....

le.....

Le Gestionnaire :

(Lu et approuvé bon pour accord)

Le locataire (deux membres pour un couple) :

(Lu et approuvé bon pour accord)

#### Annexes

- Règlement intérieur du camping (annexe facultative : le règlement intérieur, qui est de toute façon affiché peut être également annexé)
- Recommandation n°05-01 de la commission des clauses abusives relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de locations d'emplacements de résidence mobile (annexe facultative).
- État des risques naturels et technologiques (si nécessaire)
- Critères objectifs permettant de caractériser l'état d'entretien ou de vétusté de la résidence, qui pourrait justifier une résiliation du contrat.
- Cahier des charges abri de jardin (si autorisé).
- Cahier des charges hébergement (s'il y a lieu)
- Exemple de procédure de proposition et de passation d'un nouveau contrat, conformément à l'article 2.4 :

Six mois avant la date d'échéance du contrat en cours le gestionnaire doit notifier par tout moyen à sa convenance (lettre recommandée avec AR, lettre remise en mains propres contre décharge, télécopie, courriel) son intention d'établir un nouveau contrat ou de mettre fin à la relation contractuelle.

Si le gestionnaire souhaite établir le nouveau contrat il doit en même temps informer le locataire des nouvelles conditions contractuelles.

En cas de silence du gestionnaire, dans le délai prévu ci-avant, il est censé avoir proposé au locataire un nouveau contrat aux mêmes termes et conditions que le contrat en cours.

Le locataire devra notifier au gestionnaire sa réponse par tout moyen à sa convenance (lettre recommandée avec AR, lettre remise en mains propres contre décharge, télécopie, courriel) dans le délai de deux mois qui commence à courir à compter de la réception de l'offre ou de la date limite à laquelle l'offre aurait dû être faite.

En cas de silence du locataire, ce dernier sera considéré comme ayant refusé l'offre expresse ou tacite du gestionnaire et la conclusion d'un nouveau contrat.

Tout fait nouveau survenant postérieurement à l'offre de reconduction de la relation contractuelle, indépendant de la volonté du gestionnaire et qui affecterait soit la situation du locataire soit les relations des deux parties, rendrait caduque l'offre d'établir un nouveau contrat.

Il en serait ainsi notamment en cas de non respect dûment constaté des conditions de location en cours par le locataire.

POUR PLUS  
D'INFORMATIONS  
WWW.FFCC.FR

# ÉTAT DESCRIPTIF D'UN MOBIL-HOME

**PREAMBULE :** ce document est destiné à déterminer contradictoirement la vétusté d'un mobil-home de plus de 10 ans en cas de transaction commerciale.

## Propriétaire

Nom :	Prénom :
Adresse 1 :	Adresse 2 :
Code postal :	Ville :
Téléphone :	Adresse mail :

## Mobil Home :

Marque :	Modèle :
N° de série :	Année de fabrication :
Longueur :	Largeur :
Toit plat • Toit 2 pentes • Toit 4 pentes •	Carrosserie : <input type="checkbox"/> Alu <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Polyester <input type="checkbox"/> Autre.
Origine : Neuf/Occasion	Location : Oui/non
Date d'acquisition par le propriétaire actuel :	Date d'entrée dans le camping :

## II - ASPECT / ESTHÉTIQUE EXTÉRIEUR :

	BON	MOYEN	MAUVAIS	OBSERVATIONS	MAX	PTS
Aspect général					30	
Modifications structurelles					20	
État toiture					10	
Face arrière					5	
Face droite					5	
Face gauche					5	
Face avant					5	
État de la peinture					5	
Baies ouvrantes					10	
Porte principale					10	
Porte auxiliaire					10	
				<b>Total</b>	<b>125</b>	

## III - CHÂSSIS :

	BON	MOYEN	MAUVAIS	OBSERVATIONS	MAX	PTS
État général					10	
Oxydation					10	
Timon / Barre de traction					10	
Présence : oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>						
État de l'essieu (oxydation)					10	
État des pneumatiques					5	
Usure / Gonflage						
État du plancher (ext)					20	
Liaison châssis / plancher					10	
Qualité du calage					10	
				<b>Sous total</b>	<b>85</b>	

## Compléments d'informations :

. si châssis acier peint					-20	
. si châssis acier galvanisé					0	
. si châssis autre					-10	
				<b>Total Châssis</b>		

## III - ASPECT MOBILITÉ DU MOBIL - HOME :

			OBSERVATIONS	MAX	PTS
En cas de nécessité, le mobil home peut-il être déplacé dans le respect des règles fixées par la norme AFNOR ?	OUI <input type="checkbox"/>			0	
	NON <input type="checkbox"/>			100	
			<b>Total</b>		

**IVI - ASPECT INTÉRIEUR :**

	BON	MOYEN	MAUVAIS	OBSERVATIONS	MAX	PTS
Aspect général Salubrité					20	
État général du mobilier					10	
État du plan cuisine					10	
État des sanitaires (traces de moisissures)					15	
Coussins et voilages					10	
Tapis de sol : moquettes					10	
Revêtement de parois					15	
Traces d'infiltrations					20	
Étanchéité des ouvrants					20	
Étanchéité des évacuations (cheminées – grilles de ventilation)					20	
				<b>Total</b>	<b>150</b>	

**VI - ASPECT SECURITAIRE ET ENVIRONNEMENTAL :**

	BON	MOYEN	MAUVAIS	OBSERVATIONS	MAX	PTS
Circuit électrique 220 volts à la norme AFNOR 56400					40	
Circuit d'alimentation gaz A la norme ARNOR 56400					40	
Circuit d'alimentation en eau (étanchéité)					40	
Circuit d'évacuation des eaux noires (étanchéité)					40	
				<b>Total</b>	<b>160</b>	

Références de l'attestation de contrôle de conformité gaz et/ou électricité présentée par le propriétaire du mobil home : .....

.....

	<b>TOTAUX</b>	<b>520</b>	
--	---------------	------------	--

**CONCLUSION :**

L'état et la vétusté du mobil home au regard de l'état descriptif ci-dessus justifient-ils sa possibilité de revente ?

(Total points > 300)

Oui  Non

L'état et la vétusté du mobil home au regard de l'état descriptif ci-dessus justifient une échéance de contrat à ... ans ?

(Total points < 260)

Oui  Non

L'état et la vétusté du mobil home au regard de l'état descriptif ci-dessus justifient sa destruction ?

(Total points < 130)

Oui  Non

Fait à ..... le ..... 2 .....

En deux exemplaires

Le Gestionnaire

M./Mme.....

Le propriétaire du mobil home, locataire de l'emplacement

M./Mme.....

# SOHIER

LA **QUALITÉ** AVANT TOUT !



TRANSPORT DE MOBIL-HOME  
EN CONVOI EXCEPTIONNEL

02 96 28 23 67

[www.sohier.fr](http://www.sohier.fr)

# Demandez **NOS PUBLICATIONS GRATUITES**



## Le guide des Partenaires FFCC

Recense toutes les offres exclusives obtenues par la FFCC pour ses adhérents directs et ceux des Clubs Affiliés, à jour de leur cotisation, auprès de **+ de 90 partenaires**.



## Liaison FFCC

Est le magazine des campeurs, caravaniers, camping-caristes et utilisateurs d'hébergements touristiques de Plein Air, adhérents à la FFCC ou à un Club Affilié.



## Le guide Camp'In France FFCC

Fournit les **près de 1 200 campings partenaires de la FFCC** offrant à ses adhérents directs et ceux des Clubs Affiliés, à jour de leur cotisation, des réductions pouvant atteindre, pour les emplacements nus en saison 25 % et hors saison 50 %, pour les locations en saison 20 % et hors saison 30 %.



## Le guide Stop-Accueil Camping-car

Répertorie **plus de 550 terrains de camping français** adhérents à la formule « Stop Accueil Camping-Car ».



## Le Catalogue Voyages

Recense **plus de 150 circuits**, principalement en camping-car et en caravane, en France et à l'étranger, réservés aux adhérents.

## et **NOS GUIDES PRATIQUES GRATUITS**

**DISPONIBLES  
À LA FFCC  
OU SUR LE  
WWW.FFCC.FR**



## Le guide Partir en camping-car

Apporte des réponses concrètes aux questions des camping-caristes non initiés, fournit des informations pratiques et conseils utiles.



## Le guide Acheter et installer son mobil-home

Fournit toutes les informations utiles, règles et usages, à ceux qui souhaitent devenir propriétaires d'un mobil-home.



## Le guide Partir en caravane

Apporte des conseils utiles et informe sur la réglementation en vigueur pour réussir ses vacances en caravane en France et à l'étranger.



## Le guide Louer un hébergement dans un camping

Apporte des réponses concrètes aux questions des loueurs d'hébergements de plein air.

PLUS DE 120 000 familles nous font **CONFIANCE**



## VOUS N'ÊTES PAS ENCORE ADHÉRENT ?

# Rejoignez la FFCC ou l'un de ses clubs affiliés



### AVEC LA CARTE FFCC MULTI-AVANTAGES :

#### → SOYEZ BIEN INFORMÉS

La FFCC, **reconnue d'utilité publique** en 1973, relaie vos besoins auprès des professionnels de l'hôtellerie de plein air. Pour des vacances sans mauvaises surprises, la FFCC répond à vos questions et vous soutient.

#### → SOYEZ BIEN ASSURÉS

Assurance annulation dans tous les campings de France, risques locatifs, protection juridique... **Des garanties spécifiques** à votre loisir incluses dans la carte.

#### → FAITES DES ÉCONOMIES

Profitez d'offres exclusives auprès de + de 90 partenaires et de réductions dans plus de 1200 campings partenaires.

#### → RECEVEZ NOS PUBLICATIONS

La FFCC édite à votre attention des guides pratiques gratuits : demandez-les !

### Renseignements sur

[www.ffcc.fr](http://www.ffcc.fr)

ou par téléphone

au **01 42 72 84 08**

**La Fédération des campeurs, caravaniers et camping-caristes**

78 rue de Rivoli - 75004 Paris - Tél. : 01 42 72 84 08 - Fax : 01 42 72 70 21

Email : [info@ffcc.fr](mailto:info@ffcc.fr) - Site Internet : [www.ffcc.fr](http://www.ffcc.fr)



**Fédération Française  
de Camping et de Caravaning**

[WWW.FFCC.FR](http://WWW.FFCC.FR)



# RAPIDHOME

... laisse place  
à vos rêves !

Elite **97**

4/6 personnes  
2 chambres  
36,5 m<sup>2</sup>  
9,40 x 4 m



Tél. (+33) 02 43 00 19 22  
Fax (+33) 02 43 00 85 86

[contact@rapidhome.fr](mailto:contact@rapidhome.fr)

Route de Bretagne - BP 44 - 53101 Mayenne Cedex - France

Découvrez tous nos mobiliers  
sur notre site [www.rapidhome.fr](http://www.rapidhome.fr)  
ou accédez directement  
à la gamme Elite  
en photographiant ce QRcode  
avec votre téléphone portable

