

Table des matières Scandale des campings et mobil-homes

MOBIL-HOME, HABITAT LÉGER ET

PETITES TRACASSERIES

Comprendre ses droits, ses obligations et les
règles du jeu

Avant-propos

Pourquoi ce petit livre ? Entre expérience vécue, droit et légendes des réseaux

sociaux Une règle essentielle : distinguer ce qui est écrit,

ce qui est interprété et ce qui est simplement raconté Ce livre n'est pas un conseil juridique individualisé

```
h2 { margin-top: 0.35cm; margin-bottom: 0.21cm; background: transparent; page-break-after: avoid }
h2.western { font-weight: bold; font-size: 18pt; font-family: "Liberation Serif", serif }
h2.cjk { font-weight: bold; font-size: 18pt; font-family: "Noto Serif CJK SC" }
h2.cnt { font-weight: bold; font-family: "Noto Sans Devanagari"; font-size: 18pt }
h3 { margin-top: 0.25cm; margin-bottom: 0.21cm; background: transparent; page-break-after: avoid }
h3.western { font-weight: bold; font-size: 14pt; font-family: "Liberation Serif", serif }
h3.cjk { font-weight: bold; font-size: 14pt; font-family: "Noto Serif CJK SC" }
h3.cnt { font-weight: bold; font-family: "Noto Sans Devanagari"; font-size: 14pt }
h1 { margin-bottom: 0.21cm; background: transparent; page-break-after: avoid }
h1.western { font-weight: bold; font-size: 24pt; font-family: "Liberation Serif", serif }
h1.cjk { font-weight: bold; font-size: 24pt; font-family: "Noto Serif CJK SC" }
h1.cnt { font-weight: bold; font-family: "Noto Sans Devanagari"; font-size: 24pt }
p { margin-bottom: 0.25cm; line-height: 115%; background: transparent }
strong { font-weight: bold }
```

PREMIÈRE

PARTIE — LE GRAND BAZAR DU MOBIL-HOME

1. Mobil-home : de quoi parle-t-on exactement ?

Mobil-home, résidence mobile de loisirs, caravane,
camping-car Habitation légère de loisirs Tiny house, chalet, bungalow, container... Quand un logement mobile
cesse-t-il juridiquement de l'être

? Pourquoi le vocabulaire juridique est déterminant

2. Camping, PRL, terrain privé : trois mondes
différents

Terrain de camping Parc résidentiel de loisirs Village de vacances Terrain privé Aire naturelle et autres
situations particulières Pourquoi « c'est un camping » ne suffit pas à connaître
les règles

3. Résidence principale ou résidence de loisirs
?

Peut-on vivre à l'année dans un mobil-home ? Résidence principale : notion fiscale et notion
pratique Domiciliation Adresse administrative Courrier, carte grise, organismes sociaux... Le paradoxe du
logement où l'on vit mais que certains textes
considèrent comme un hébergement de loisirs

DEUXIÈME

PARTIE — ACHETER UN MOBIL-HOME : ACHETER QUOI, AU JUSTE ?

4. Le mobil-home n'est pas le terrain

Propriété du mobil-home Jouissance de la parcelle Propriété du sol Installation et raccordements Ce que l'acheteur possède réellement

5. Acheter dans un camping : les documents à demander AVANT de signer

Contrat de location de parcelle Règlement intérieur Conditions générales Tarifs Clauses relatives à la revente Clauses relatives à la vétusté Clauses relatives au déplacement ou à l'enlèvement Clauses relatives aux visiteurs et occupants Inventaire des documents indispensables

6. Les pièges de la vente

Vente entre particuliers Vente par le camping Intermédiaire ou dépôt-vente Commissions Prix du mobil-home et prix de la parcelle Promesses verbales « On fait toujours comme ça ici » Ce qu'il faut obtenir par écrit

TROISIÈME

PARTIE — LE CONTRAT DE PARCELLE : LE NŒUD DU PROBLÈME

7. Qui loue quoi à qui ?

Bail, convention, contrat d'emplacement : quelle qualification ? Location annuelle Reconduction Durée du contrat Résiliation Préavis Échéance

8. Le renouvellement annuel : droit acquis ou faveur du camping ?

Peut-on refuser le renouvellement ? À quelles conditions ? Les motifs invoqués par le gestionnaire Refus motivé ou refus simplement annoncé « Votre contrat ne sera pas renouvelé » : que faire ? Le cas de la parcelle devenue économiquement intéressante

9. La vétusté : l'arme absolue ?

Qu'est-ce qu'un mobil-home vétuste ? Qui décide de la vétusté ? Vétusté, mauvais état et dangerosité : trois notions à distinguer Expertise Mise en conformité Travaux Peut-on imposer le remplacement d'un mobil-home ? Le mobil-home est-il réellement « trop vieux » juridiquement ?

10. Les clauses qui fâchent

Augmentation du loyer Charges Indexation Dépôt de garantie Frais divers Frais de sortie Déplacement du mobil-home Enlèvement Résiliation anticipée Interdiction de vendre à un tiers Obligation de passer par le camping

11. Le propriétaire du camping a-t-il « tous les droits » ?

Propriété privée ne signifie pas absence de règles Liberté contractuelle et limites Règlement intérieur Pouvoir de gestion Décisions unilatérales Discrimination entre occupants Traitement différent des anciens et des nouveaux clients

12. Le règlement intérieur

Ce qu'il peut prévoir Ce qu'il ne peut pas faire Clauses abusives ou contestables Modification en cours de contrat Règlement affiché, contrat signé et pratique réelle

13. Les petites tracasseries du quotidien

Visiteurs Stationnement Animaux Terrasse Abri de jardin Clôtures Plantations Barbecue Travaux Boîtes aux lettres Compteurs Accès à la parcelle Eau et électricité

14. Quand la rentabilité change les règles du

jeu

Revente d'une parcelle Montée en gamme du camping Transformation du camping Mobil-homes anciens remplacés par des modèles plus

rentables Modification des tarifs Pression sur les occupants à l'année Le propriétaire du terrain face au propriétaire du

mobil-home

CINQUIÈME

PARTIE — L'ADMINISTRATION ENTRE EN SCÈNE

15. Qui décide réellement ?

Commune Maire Service urbanisme Intercommunalité DDT(M) Préfet Services fiscaux Services sanitaires Autres administrations concernées

16. Urbanisme : le fameux « c'est interdit »

PLU et PLUi Zonage Règlement écrit Carte communale Servitudes Zones naturelles et agricoles Risques naturels Sites protégés Pourquoi il faut toujours demander : « Interdit par quel texte ? »

17. Installer un habitat léger sur un terrain

privé

Mobil-home Caravane Habitation légère de loisirs Tiny house Chalet Camping-car Résidence permanente Installation temporaire Installation durable Terrain constructible et terrain non constructible Le propriétaire du terrain peut-il tout faire chez lui ?

18. Les autorisations d'urbanisme

Déclaration préalable Permis de construire Autorisation d'aménager Cas dans lesquels aucune autorisation n'est requise Absence d'autorisation et légalité : attention à la confusion Refus administratif Motivation du refus Recours

SIXIÈME

PARTIE — FISCALITÉ : LE DEUXIÈME LABYRINTHE

19. Qui taxe quoi ?

Terrain Mobil-home Construction Résidence principale Résidence secondaire Taxe foncière Taxe d'habitation Autres impositions éventuelles

20. Mobil-home et fiscalité : les idées reçues

« Un mobil-home ne paie jamais d'impôt » « Un mobil-home est toujours exonéré » « Puisqu'il est mobile, il n'est pas imposable » « C'est le camping qui paie » Ce qui dépend de la situation réelle

21. Administration fiscale et contrôle

Déclaration Contrôle Rectification Demande de renseignements Contestation Charge de la preuve Dialogue avec les services fiscaux

SEPTIÈME

PARTIE — VIVRE À L'ANNÉE DANS UN MOBIL-HOME

22. Peut-on réellement en faire son chez-soi ?

Résidence principale Domiciliation Courrier Banque Assurance Services publics École des enfants Médecin et services de proximité Vie quotidienne

23. Le droit au logement face au droit de l'urbanisme

Une question rarement posée correctement Habitat précaire et habitat choisi Personnes modestes Retraités Familles Logement temporaire devenu logement permanent La frontière entre habitat de loisirs et habitat

24. Les occupants à l'année : les grands oubliés ?

Pourquoi leur situation est particulière Dépendance envers le propriétaire du camping Risque de perdre simultanément logement et investissement Vulnérabilité économique Absence d'alternative immédiate

HUITIÈME

PARTIE — QUAND ÇA TOURNE MAL

25. Le camping annonce que votre contrat ne sera pas renouvelé

Ne pas paniquer Demander les motifs par écrit Vérifier le contrat Conserver les preuves Vérifier les délais Faire constater l'état du mobil-home Ne rien signer dans la précipitation

26. « Vous devez partir »

Différence entre demande amiable et décision juridiquement

opposable Délais Enlèvement du mobil-home Coût du déplacement Stockage Vente Abandon : attention aux conséquences

27. Le camping refuse votre mobil-home à la vente

Droit de vendre Acheteur proposé par le propriétaire Commission Conditions imposées par le camping Refus d'un acquéreur Différence entre vente du mobil-home et transfert du contrat de parcelle

28. Le conflit avec le gestionnaire

DiscussionLettre recommandéeMise en demeureMédiationConciliationAvocatTribunalQuand passer de la conversation au dossier

NEUVIÈME

PARTIE — L'ADMINISTRATION VOUS DIT NON

29. Un refus administratif n'est pas toujours la fin de l'histoire

Décision écriteMotivationFondement juridiqueDélais de recoursRecours gracieuxRecours hiérarchiqueRecours contentieux

30. Le maire, le préfet et les services de l'État

Qui a compétence pour quoi ?Le maire peut-il interdire ?Le préfet peut-il imposer ?Les services techniques peuvent-ils décider ?La différence entre avis, recommandation, mise en demeure et décision

31. « On m'a dit à la mairie que... »

La parole d'un agentLe courrielLe courrier officielL'arrêtéLe certificatLa valeur juridique de chaque document

DIXIÈME

PARTIE — LES DROITS, MAIS AUSSI LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

32. Être propriétaire ne donne pas tous les droits

UrbanismeSécuritéSalubritéAssainissementEnvironnementVoisinageResponsabilité civile

33. Être occupant n'efface pas les obligations

Respect du contratPaieementEntretienAssuranceSécuritéInstallations électriques et gazTravaux et transformations

34. Les travaux : jusqu'où peut-on aller ?

TerrasseVérandaAuventAbriClôtureRaccordementsModification de la structureFixation au solTransformation pouvant modifier la qualification juridique

ONZIÈME

PARTIE — ASSURANCE, SINISTRES ET RESPONSABILITÉ

35. Assurer un mobil-home

Assurance habitationAssurance spécifique mobil-homeResponsabilité civileVollIncendieTempêteDégâts des eaux

36. Après un sinistre

PhotographierDéclarerFaire constaterExpertiseTravauxDésaccord avec l'assureurIndemnisation

37. Qui est responsable ?

Propriétaire du mobil-home Gestionnaire du camping Propriétaire du terrain Prestataire Voisin Entreprise intervenante

DOUZIÈME

PARTIE — LE GRAND CATALOGUE DES IDÉES FAUSSES

38. « On m'a dit que... »

Une partie volontairement pratique, construite autour des affirmations rencontrées sur les réseaux sociaux.

Exemples :

« Un mobil-home est forcément considéré comme un véhicule. »
« On peut vivre toute l'année dans n'importe quel camping. »
« Le camping peut faire ce qu'il veut puisque le terrain lui appartient. »
« Un mobil-home de plus de quinze ans doit obligatoirement être détruit. »
« Le maire peut toujours interdire. »
« Si personne ne dit rien pendant dix ans, c'est devenu légal. »
« Un terrain privé signifie qu'on peut y installer ce qu'on veut. »
« Un mobil-home ne peut jamais être imposé. »
« Il suffit de mettre des roues pour que ce soit mobile. »
« Le règlement intérieur a toujours valeur de loi. »

Pour chaque affirmation :

VRAI / FAUX / ÇA DÉPEND / VRAI MAIS...

Puis :

Le texte applicable Ce que dit réellement le droit Les exceptions Les erreurs fréquentes La source officielle

TREIZIÈME

PARTIE — CONSTRUIRE SON DOSSIER

39. Ne jamais se battre avec seulement sa mémoire

Courriers Contrats Factures Photos Plans Courriels SMS Témoignages Constats Décisions administratives

40. Le dossier chronologique

Faire une chronologie Numérotter les pièces Conserver les originaux Capturer les informations numériques Établir une fiche récapitulative

41. Écrire à une administration ou à un camping

Poser une question précise Demander le fondement juridique Éviter les accusations inutiles Exiger une réponse écrite Garder une trace

QUATORZIÈME

PARTIE — SE DÉFENDRE SANS SE TIRER UNE BALLE DANS LE PIED

42. Les erreurs classiques

Téléphoner au lieu d'écrire Menacer trop vite Citer un article trouvé sur Facebook Confondre plusieurs régimes

juridiquesSigner sous pressionNégliger les délaisDétruire ses propres preuves

43. Quand demander de l'aide ?

Association de défenseConciliateurMédiateurProtection juridique de l'assuranceJuristeAvocatExpert technique

44. Combien peut coûter un conflit ?

ExpertiseDéplacementAvocatProcédureDéplacement du mobil-homeStockagePerte d'exploitation ou perte d'usageProtection juridique

QUINZIÈME

PARTIE — ET SI ON CHANGEAIT DE MODÈLE ?

45. Le propriétaire de mobil-home est-il

réellement propriétaire ?

Propriété du bienDépendance économique envers le terrainContrat annuelAbsence de maîtrise du foncierUne propriété parfois très particulière

46. Acheter le terrain : une autre solution ?

Parcelle en propriétéLotissementPRLCopropriétéTerrain individuelAvantages et nouveaux problèmes

47. Les habitats légers peuvent-ils devenir une

véritable solution de logement ?

Habitat abordableVieillessement de la populationCrise du logementRésidence principaleSobriété foncièreTransition écologiqueLimites du modèle

48. Pourquoi le droit français est-il si

difficile à lire pour celui qui habite dedans ?

Empilement des réglementationsUrbanismeTourismeFiscalitéContratsDroit de la consommationDroit administratifJurisprudence

SEIZIÈME

PARTIE — LES CAS CONCRETS

49. « Mon camping ne veut plus renouveler mon emplacement »

Étude de cas.

50. « On me dit que mon mobil-home est trop vieux »

Étude de cas.

51. « Je vis ici toute l'année et la mairie me demande de partir »

Étude de cas.

52. « Je veux installer un mobil-home sur mon terrain »

Étude de cas.

53. « Je veux vendre mon mobil-home mais le camping refuse l'acheteur »

Étude de cas.

54. « Le camping augmente brutalement le prix de la parcelle »

Étude de cas.

55. « Après une tempête, mon mobil-home est endommagé »

Étude de cas.

56. « On me demande de démonter ma terrasse »

Étude de cas.

ANNEXES —

LA BOÎTE À OUTILS

Annexe 1 — Petit dictionnaire du mobil-home et de l'habitat léger

Annexe 2 — Les principaux textes à connaître

Annexe 3 — Les administrations et leurs compétences

Annexe 4 — Où trouver les textes officiels

Annexe 5 — Modèle de demande écrite de fondement juridique

Annexe 6 — Modèle de courrier au gestionnaire du camping

Annexe 7 — Modèle de demande de communication de documents

Annexe 8 — Fiche de vérification avant achat d'un mobil-home

Annexe 9 — Fiche de vérification avant signature d'un contrat de parcelle

Annexe 10 — Fiche « mon contrat arrive à échéance »

Annexe 11 — Fiche « mon mobil-home est déclaré vétuste »

Annexe 12 — Fiche « l'administration me demande de partir »

Annexe 13 — Tableau de classement des pièces

Annexe 14 — Chronologie type d'un conflit

Annexe 15 — Sources et références

CONCLUSION

« Avant de croire ce qu'on vous raconte,
regardez ce qui est écrit. »

Ce que ce livre aura essayé de montrerLes zones grises qui subsistentLa nécessité de faire évoluer le regard
sur l'habitat

légerEt surtout : propriétaire d'un mobil-home ne
signifie pas propriétaire de ses droits

Index

Index des notionsIndex des textesIndex des organismesIndex des mots-clés

Et j'ajouterais un principe éditorial assez
important

Je ferais apparaître quatre niveaux de couleur ou de
symbole tout au long du livre :

? CE QUE DIT LE TEXTE

Article de loi,
décret, règlement, document administratif officiel.

? CE QUE DIT LA JURISPRUDENCE

Décision
de tribunal ou de cour, avec référence précise.

? CE QUI SE PRATIQUE

Ce que font
réellement certains campings ou administrations, sans prétendre que
cette pratique est nécessairement légale.

? CE QU'ON RACONTE SUR LES RÉSEAUX

Affirmation
rencontrée fréquemment, à vérifier ou à démontrer.

Cela permettrait de traiter ton fameux capharnaüm
sans tomber dans le piège inverse : transformer le livre en une
nouvelle accumulation d'affirmations péremptoires.

Et il y a une distinction que je trouve particulièrement
intéressante pour ton projet : le droit de faire quelque
chose, le droit de le conserver, le droit de l'habiter et le droit de
le vendre ne sont pas nécessairement les mêmes droits.

C'est probablement l'un des fils rouges les plus féconds du bouquin.

Enfin, le socle juridique devra être vérifié chapitre par
chapitre. Par exemple, le Code de l'urbanisme encadre explicitement
l'installation des résidences mobiles de loisirs dans certains types
de terrains aménagés, ce qui montre déjà pourquoi la phrase « un
mobil-home, c'est mobile donc je peux le mettre où je veux » est
beaucoup trop simpliste.