

# **Recommandation n°05-01 relative aux contrats d'hôtellerie de plein air et aux contrats de locations d'emplacements de résidence mobile**

**(BOCCRF du 23/06/2005)**

La Commission des clauses abusives,

Vu les dispositions du Code de la Consommation et notamment les articles L. 132-1 à L.132-5 ;

Vu le décret n°68-134 du 9 février 1968 modifié relatif au camping ;

Vu le décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996 fixant les prescriptions de sécurité relatives aux aires collectives de jeux ;

Vu les dispositions du Nouveau Code de procédure civile et notamment les articles 42 et suivants ;

Entendu les représentants des professionnels concernés ;

Considérant que les rapports entre les professionnels, propriétaires des terrains de camping, et les consommateurs louant une parcelle sur ces terrains sont régis par le règlement intérieur des campings, document élaboré par les professionnels, et proposé par ceux-ci à l'adhésion des consommateurs ; que ces règlements intérieurs constituent donc bien des contrats soumis aux dispositions de l'article L. 132-1 du code de la consommation ; Considérant que les terrains de camping accueillent, outre des vacanciers y installant leur tente ou caravane, des particuliers propriétaires d'une " résidence mobile ", habitation de loisir pouvant être déplacée ; Considérant que les rapports entre les professionnels exploitants de camping et les propriétaires de résidences mobiles sont régis, en sus du règlement intérieur du camping, par un contrat de location d'un " emplacement loisir " sur le terrain de camping ; Considérant que ces deux types de documents contractuels contiennent des clauses dont le caractère abusif au sens de l'article L. 132-1 du code de la consommation peut être relevé ;

1 - Considérant que certains contrats prévoient qu'en cas de retard du consommateur dépassant de 24 heures la date prévue d'arrivée, et en l'absence de message écrit de sa part, le professionnel dispose librement de l'emplacement ; que d'autres contrats précisent que les messages téléphoniques ne sont pas admis ; que de telles clauses, sont particulièrement pénalisantes en cas de retard causé par un événement imprévu ; que de telles clauses créent un déséquilibre d'autant plus significatif qu'elles ne seraient pas accompagnées de stipulations prévoyant le remboursement des sommes versées d'avance ;

2 - Considérant que certaines clauses prévoient le versement par le consommateur d'un acompte forfaitaire à la réservation quels que soient la durée et le coût du séjour ;

Considérant que dans certains cas, en période creuse notamment, les versements d'avance peuvent ainsi représenter jusqu'à 75 % du prix du séjour ;

3 - Considérant que certaines clauses réservent au professionnel le droit d'octroyer au consommateur un autre " emplacement loisir " que celui prévu au contrat pour effectuer des travaux ou aménagements ;

Mais considérant que la plupart des terrains de camping sont fermés durant plusieurs mois de l'année, pendant lesquels le professionnel peut faire effectuer les travaux d'entretien, de réparation ou de rénovation nécessaires ; que de telles clauses présentent, hors cas d'urgence manifeste, un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ;

4 - Considérant que certaines clauses prévoient que le consommateur preneur de l'emplacement s'engage à laisser le professionnel procéder aux travaux nécessaires quels que soient la durée de ceux-ci et les troubles qu'ils occasionnent ; que d'autres clauses précisent en outre que le consommateur souffrira toutes les réparations que l'exploitant du camping serait amené à faire sur l'emplacement loué, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction du coût de la location, quelles que soient la durée et l'importance des travaux et en dépit du trouble occasionné en période d'occupation ;

Considérant que ces clauses déséquilibrent significativement le contrat au détriment du consommateur ;

5 - Considérant que certaines clauses prévoient, à peine de résiliation du contrat, que " le professionnel se réserve le droit de vérifier le bon entretien et l'esthétique de la résidence mobile, critères dont il est le seul juge " ; que d'autres clauses indiquent que " les caravanes ou résidences mobiles vétustes ou dégradées ou qui ne seront pas en harmonie avec le reste du parc devront être enlevées ou remplacées " ;

Considérant que si l'exploitant peut imposer au propriétaire de la résidence mobile une obligation d'entretien, l'état de cette installation ne peut être laissée à sa libre appréciation, sans énonciation préalable de critères permettant de caractériser l'entretien ou la vétusté de l'installation ;

Cette clause, qui réserve au professionnel la faculté d'apprécier unilatéralement l'état de la résidence mobile, présente un caractère abusif ;

6 - Considérant qu'une clause prévoit que " toute installation laissée sans entretien, jugée vétuste ou à l'état d'épave, fera l'objet d'une mise en demeure demandant son remplacement ou son éviction " et précise en outre que " dans les quinze jours sans réponse de l'intéressé, le responsable du site procédera à l'éviction ou à la destruction de l'épave aux frais de l'intéressé " ;

Considérant que cette clause qui permet, hors de toute procédure judiciaire ou hors le cas d'abandon manifeste, d'évincer autrui ou de détruire son bien, crée un déséquilibre significatif ;

7 - Considérant que certaines clauses prévoient qu'à défaut d'exécution d'une seule condition du bail ou à défaut du paiement d'un seul terme du loyer, le contrat sera résilié huit jours après mise en demeure ; que d'autres clauses réduisent ce délai de résiliation à quatre jours ;

Considérant que cette clause révèle un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ;

8 - Considérant que plusieurs clauses obligent le consommateur qui vend sa résidence mobile de loisir sur le camping à verser une commission au professionnel exploitant du terrain sur lequel se trouve la résidence ;

Considérant que ces clauses ne mentionnent pas le service rendu par le professionnel en contrepartie de la commission demandée au consommateur et révèlent ainsi un déséquilibre significatif entre contractants ;

9 - Considérant que, de la même façon, certaines clauses obligent l'acquéreur d'une résidence mobile de loisirs à verser une commission ou " droit d'entrée " au professionnel exploitant du terrain sur lequel se trouve la résidence ;

Considérant que ces clauses ne mentionnent pas le service rendu par le professionnel en contrepartie de la commission demandée au consommateur et révèlent ainsi un déséquilibre significatif entre contractants ;

10 - Considérant que plusieurs clauses énoncent que " le professionnel décline toute responsabilité en cas de chutes de branches, intempéries, vol ... " ; que le professionnel tient pourtant du règlement intérieur type une obligation générale de surveillance du terrain et qu'il est responsable, en vertu de l'article 1384 du code civil, de ses installations et préposés ; que ces clauses, excluant en termes généraux toute responsabilité du professionnel, présentent un caractère abusif ;

11 - Considérant que plusieurs clauses prévoient que " l'accès aux différentes aires de jeux se fait sous l'entière responsabilité des usages et que la direction décline toute responsabilité en cas d'accident pouvant survenir aux enfants " ;

Mais considérant que le décret n° 96-1136 du 18 décembre 1996 fixant des prescriptions de sécurité relatives aux aires de jeux prescrit notamment aux exploitants l'obligation d'en vérifier l'entretien et de déterminer éventuellement les réparations qui doivent être effectuées ;

Que cette clause, qui prévoit la responsabilité exclusive du consommateur, sans réserver le défaut d'entretien imputable au professionnel, est illicite et crée un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ;

12 - Considérant que la plupart des contrats comportent une clause attribuant compétence exclusive aux juridictions du lieu du camping ; que de telles clauses sont illicites et, maintenues dans les contrats, ont un caractère abusif ;

### **Recommande que soient éliminées des contrats de d'hôtellerie de plein air les clauses ayant pour objet ou pour effet :**

1 - De permettre au professionnel de disposer librement de l'emplacement de camping réservé par le consommateur, dont l'arrivée retardée de plus de 24 heures n'a pas fait l'objet d'un message écrit ;

2 - De soumettre la conclusion du contrat au règlement d'avance d'une fraction du prix disproportionnée par rapport au coût du séjour prévu ;

3 - De permettre au professionnel de délivrer au consommateur pour effectuer des travaux ou emménagements un emplacement autre que celui qui était prévu au contrat, sans réserver cette possibilité aux travaux nécessités par l'urgence manifeste ;

4 - D'imposer au consommateur de supporter les troubles occasionnés par les travaux que le professionnel pourra réaliser sur l'emplacement loué, sans limiter explicitement ces travaux, en période d'occupation, aux réparations urgentes et en excluant tout droit à indemnité pour le consommateur ;

5 - De réserver au professionnel, à peine de résiliation du contrat, l'appréciation de l'état d'entretien ou de vétusté de la résidence mobile, sans énoncer de critères objectifs permettant de caractériser cet état de l'installation ;

6 - de permettre au professionnel, hors toute procédure judiciaire ou hors le cas d'abandon manifeste, de détruire la résidence mobile qu'il considérerait " à l'état d'épave " 15 jours après mise en demeure du propriétaire d'enlever son installation ;

7 - de prévoir la résiliation du contrat par le professionnel, à bref délai après l'envoi d'une mise en demeure, à défaut d'exécution par le consommateur d'une clause quelconque du bail ;

8 - d'obliger le consommateur qui vend sa résidence mobile à verser une rémunération au professionnel, sans contrepartie de la part de ce dernier ;

9 - de prévoir le versement d'une commission par l'acquéreur d'une résidence mobile de loisir, sans mentionner le service rendu en contrepartie par le professionnel qui perçoit cette commission ;

10 - d'exclure toute responsabilité du professionnel en cas d'évènements survenant sur le terrain de camping ;

11 - d'exclure la responsabilité du professionnel en cas d'accident pouvant survenir aux enfants fréquentant les aires de jeux, sans réserver le cas d'un défaut d'entretien imputable au professionnel ;

12 - De déroger aux règles légales de compétence territoriale.

Texte adopté le 27 janvier 2005 sur le rapport de Mme Fabienne Gensollen