

Le Manifeste

? Le Manifeste du Guichet des Rêves : La Voie de la Dissidence Sereine

Préambule : Tu as payé ton mobil-home. Tu as posé tes roues sur une parcelle. Tu pensais trouver la paix, un coin de verdure, un havre de tranquillité loin du vacarme du monde. Et tu te retrouves piégé dans une nasse juridique, terrorisé à l'idée qu'un gestionnaire de camping aux abois ne décide de jeter ton bien à la benne ou de doubler ton loyer du jour au lendemain.

On t'a appris à te taire. On t'a fait croire que le propriétaire du terrain avait tous les droits, qu'il était le shérif, le juge et le bourreau. On t'a inculqué la sainte trouille du « placard à balais ».

Ici, au Guichet des Rêves, on arrête les frais.

Nos Trois Commandements :

Ne cherche pas d'abord qui a raison. C'est un piège émotionnel. Le gérant crie fort, tu pleures dans ton coin : ça ne mène nulle part.

Cherche ce que disent les textes. Le contrat, le règlement initial, le code civil, la jurisprudence. Les textes ne tremblent pas, eux. Ils n'ont pas peur du gérant.

Le savoir est ton armure. Un campeur qui cite un article de loi en souriant fait dix fois plus peur qu'un campeur qui menace de faire grève.

Tu n'es pas seul, tu n'es plus un mouton qu'on tond à la criée. Tu es un résident informé. Bienvenue dans la résistance de velours.

? L'Arsenal des 10 Fiches-Réflexes (La Fournée Nocturne)

Ces fiches sont libre de droits. Vous pouvez les copier et les utiliser comme bon vous semble. Elles appartiennent à notre communauté. :-)

1. Fiche-Réflexe : Le piège de la vétusté unilatérale

Règle d'or : L'âge d'un mobil-home inscrit dans un règlement intérieur n'a pas valeur de loi. La vétusté ne se décrète pas sans contradictoire.

? À ne pas faire : Accepter de sortir son bien sous la contrainte d'un délai arbitraire fixé par le camping.

? Le bon réflexe : Exiger un constat contradictoire et rappeler que l'usure normale n'autorise pas l'expropriation déguisée.

? Fiche-Réflexe : Le piège de la vétusté unilatérale

Règle d'or : L'âge d'un mobil-home inscrit dans un règlement intérieur n'a pas valeur de loi. La vétusté ne se décrète pas sans contradictoire.

? À NE PAS FAIRE :

Accepter de sortir son bien sous la contrainte d'un délai arbitraire.
Signer un constat unilatéral de fin de vie du matériel.

? LES BONS RÉFLEXES :

Exiger un constat contradictoire.
Rappeler que l'usure normale n'autorise pas l'expropriation.

? Le temps et les factures d'entretien jouent pour vous.

2. Fiche-Réflexe : La censure du contrat de parcelle avant vente

Règle d'or : Un mobil-home ne s'achète pas sans son sol. Cacher les conditions du bail, c'est vendre une illusion.

? À ne pas faire : Se déplacer à l'autre bout de la France ou verser un acompte sans avoir épluché le contrat de location de la parcelle.

? Le bon réflexe : Exiger du vendeur ou du camping une copie (anonymisée) du contrat de location avant toute visite. Pas de contrat, pas de visite.

? Fiche-Réflexe : La censure du contrat de parcelle avant vente

Règle d'or : Un mobil-home ne s'achète pas sans son sol. Cacher les conditions du bail, c'est vendre une illusion.

? À NE PAS FAIRE :

Se déplacer à l'autre bout de la France les yeux fermés.
Verser un acompte sans avoir épluché le règlement intérieur.

? LES BONS RÉFLEXES :

Exiger une copie anonymisée du bail avant toute visite.

Traiter l'absence de contrat comme un contrôle technique refusé.

? Pas de contrat ? Pas de visite.

3. Fiche-Réflexe : Les taxes de cession et la liberté de vente

Règle d'or : Votre mobil-home est votre propriété personnelle. Le gestionnaire n'a aucun droit de prélever un impôt privé sur votre vente.

? À ne pas faire : Payer une « commission de sortie » ou une taxe de raccordement exorbitante exigée par le camping pour laisser passer votre acheteur.

? Le bon réflexe : Invoquer la liberté de vendre son bien à qui l'on veut, sans entrave financière injustifiée.

? Fiche-Réflexe : Les taxes de cession et la liberté de vente

Règle d'or : Votre bien vous appartient. Le gestionnaire n'a aucun droit de prélever un impôt privé sur votre vente.

? À NE PAS FAIRE :

Payer une « commission de sortie » abusive au camping.

Accepter l'interdiction de vendre par vos propres moyens.

? LES BONS RÉFLEXES :

Invoquer le principe fondamental de la liberté de propriété.

Traquer les clauses disproportionnées dans le contrat initial.

? Le terrain se loue, le mobil-home se possède.

4. Fiche-Réflexe : Le chantage aux non-conformités esthétiques

Règle d'or : Un gérant ne peut modifier les règles d'apparence (couleur des volets, type de terrasse) en cours de route pour vous pousser dehors.

? À ne pas faire : Tout casser ou tout repeindre dans la panique sur une simple injonction verbale du bureau.

? Le bon réflexe : Demander l'application stricte et écrite du règlement initial signé lors de votre entrée sur la parcelle.

? Fiche-Réflexe : Le chantage aux non-conformités esthétiques

Règle d'or : Un gérant ne peut modifier les règles d'apparence en cours de route pour vous pousser dehors.

? À NE PAS FAIRE :

Tout repeindre ou tout démonter dans la panique sur un simple ordre oral.
Céder aux pressions sur la couleur des volets ou le type de terrasse.

? LES BONS RÉFLEXES :

Exiger l'application écrite et initiale du règlement de camping.
Refuser toute modification rétroactive des exigences du parc.

? L'arbitraire s'arrête là où commence le bail signé.

5. Fiche-Réflexe : La hausse de loyer arbitraire

Règle d'or : La redevance d'emplacement ne s'indexe pas sur l'humeur du gérant ou son besoin de trésorerie de fin de saison.

? À ne pas faire : Payer une augmentation brutale sans chercher à comprendre la base légale ou l'indice de référence.

? Le bon réflexe : Vérifier l'indice de révision contractuel (IRL) et exiger le détail par écrit de toute facturation annexe.

? Fiche-Réflexe : La hausse de loyer arbitraire

Règle d'or : La redevance d'emplacement ne s'indexe pas sur l'humeur du gérant ou sa trésorerie de fin de saison.

? À NE PAS FAIRE :

Payer une augmentation brutale sans chercher à comprendre.
Accepter des facturations de services jamais demandés.

? LES BONS RÉFLEXES :

Vérifier l'indice de référence contractuel (IRL).
Exiger un justificatif écrit et détaillé de toute hausse.

? Pas de clause d'indexation claire, pas de hausse.

6. Fiche-Réflexe : La peur du gérant (Le syndrome du placard à balais)

Règle d'or : Ce n'est pas de la lâcheté, c'est de la terreur entretenue. Mais un locataire informé fait beaucoup plus peur au gestionnaire véreux.

? À ne pas faire : Raser les murs et s'autocensurer par peur de représailles sur son emplacement.

? Le bon réflexe : Sortir de l'isolement, partager les faits et s'appuyer sur le droit plutôt que de baisser les yeux.

? Fiche-Réflexe spéciale : La peur du gérant et le syndrome du « placard à balais »

Règle d'or : Ce n'est pas de la lâcheté, c'est de la terreur entretenue. Mais un locataire informé fait tout de suite beaucoup moins peur au gestionnaire qui abuse de ses pouvoirs.

? CE QUI BLOQUE (La Sainte Trouille) :

La peur panique d'être expulsé ou de voir son mobil-home bloqué.

L'autocensure permanente (« Mieux vaut ravalier sa colère que de faire des vagues »).

Le sentiment d'être seul face à un propriétaire de camping toute-puissant.

? CE QU'ON PROPOSE (L'Armure par le Droit) :

Pas de révolution : On ne vous demande pas de faire grève, juste de savoir lire un texte de loi.

Le savoir protège : Un gérant craint un propriétaire qui brandit un article de code bien plus qu'un campeur qui pleure.

Sortir de l'isolement : Partager les faits, c'est diluer la peur.

? Ne cherchez pas à avoir le dernier mot par la force. Cherchez ce que disent les textes : c'est votre bouclier.

7. Fiche-Réflexe : L'interdiction de sous-location abusive

Règle d'or : Si le contrat autorise la sous-location, le camping ne peut pas la saboter par des taxes de séjour ou des frais de gestion confiscatoires.

? À ne pas faire : Louer « au noir » en panique ou céder aux menaces de saisie de vos clés par la direction.

? Le bon réflexe : Relire les clauses exactes de mise à disposition à des tiers et exiger la transparence sur les frais de services réels.

? Fiche-Réflexe : L'interdiction de sous-location abusive

Règle d'or : Si le contrat autorise la sous-location, le camping ne peut pas la saboter par des taxes de séjour ou frais confiscatoires.

? À NE PAS FAIRE :

Louer « au noir » par panique sans vérifier ses droits.
Céder aux menaces verbales de blocage de clés.

? LES BONS RÉFLEXES :

Relire les clauses exactes de mise à disposition à des tiers.

Exiger la transparence complète sur les prestations de services facturées.

? Le droit de louer découle du bail, pas de l'humeur de la direction.

8. Fiche-Réflexe : La rupture brutale de contrat

Règle d'or : Un contrat de location de parcelle à l'année ne se rompt pas d'un claquement de doigts ou par simple affichage sur la porte du bureau.

? À ne pas faire : Recevoir un commandement de quitter les lieux et plier bagage sans mise en demeure officielle par huissier ou avocat.

? Le bon réflexe : Transmettre immédiatement le courrier litigieux à une structure de défense ou vérifier les délais légaux de préavis.

? Fiche-Réflexe : La rupture brutale de contrat

Règle d'or : Un contrat de location de parcelle à l'année ne se rompt pas d'un claquement de doigts ou par affichage.

? À NE PAS FAIRE :

Recevoir un ordre de départ et plier bagage sans broncher.

Accepter un congé notifié par simple mot doux ou SMS.

? LES BONS RÉFLEXES :

Exiger une mise en demeure officielle par voie légale.

Vérifier systématiquement les délais stricts de préavis.

? Une expulsion sans juge ni titre n'a aucune valeur juridique.

9. Fiche-Réflexe : Les charges fantômes et prestations obligatoires

Règle d'or : On ne facture pas l'eau, l'électricité ou l'accès aux infrastructures au petit bonheur la chance sans compteurs individuels ou accords signés.

? À ne pas faire : Payer des factures globales sans qu'aucun justificatif de consommation ou de prestation réelle ne soit fourni.

? Le bon réflexe : Exiger un décompte précis, individualisé et conforme aux textes sur la protection des consommateurs.

? Fiche-Réflexe : Les charges fantômes et prestations obligatoires

Règle d'or : On ne facture pas l'eau, l'électricité ou l'accès aux infrastructures au petit bonheur la chance.

? À NE PAS FAIRE :

Payer des factures globales sans justificatif de consommation.
Subir des forfaits de services imposés sans contrepartie réelle.

? LES BONS RÉFLEXES :

Exiger un décompte individualisé et transparent.
Vérifier la conformité des compteurs et des tarifs appliqués.

? Pas de consommation mesurée ou de clause signée, pas de facturation.

10. Fiche-Réflexe : Le faux « état des lieux de sortie » comminatoire

Règle d'or : Un état des lieux de départ se fait à deux, de manière contradictoire, pas le fusil sur la tempe avec des frais de remise en état facturés au prix de l'or massif.

? À ne pas faire : Signer un document de fin de contrat rédigé unilatéralement par le camping en acceptant tous les torts.

? Le bon réflexe : Photographier l'état réel de la parcelle, refuser de signer les mentions abusives et exiger des devis contradictoires.

? Fiche-Réflexe : Le faux état des lieux de sortie comminatoire

Règle d'or : Un état des lieux de départ se fait à deux, de manière contradictoire, pas sous la menace.

? À NE PAS FAIRE :

Signer un document rédigé seul par le camping en acceptant tous les torts.

Payer des frais de remise en état fantaisistes sans devis.

? LES BONS RÉFLEXES :

Photographier minutieusement l'état réel de la parcelle.

Refuser de signer les mentions abusives et exiger le contradictoire.

? Un état des lieux unilatéral n'engage que celui qui l'a écrit.

? FICHE-RÉFLEXE N° 11 : Le piège du faux motif de « restructuration »

Le scénario : Le gestionnaire vous annonce que votre contrat n'est pas renouvelé pour cause de « restructuration des parcelles ». Traduction : on fait table rase et on vous vire.

? Ce qu'a recadré la Justice (Tribunal de Draguignan, fév. 2025) : Dans une affaire impliquant une filiale du groupe Capfun[cite: 1], le juge a rappelé qu'un vague prétexte de restructuration non prouvé et non caractérisé est totalement abusif[cite: 1].

Résultat : 10 000 € de dommages et intérêts accordés au résident pour son préjudice moral, en plus des frais[cite: 1].

? Le bon réflexe :

Ne pliez pas sous la menace. Exigez des preuves matérielles et écrites de la prétendue restructuration. Quand les gestionnaires jouent aux intimidateurs, la jurisprudence commence à chiffrer l'addition très haut.

Ne cherchez pas à avoir le dernier mot par la force. Cherchez ce que disent les textes. ??

? Fiche-Réflexe N° 11 : Le piège du faux motif de « restructuration »

Le scénario : Le gestionnaire brandit une prétendue « restructuration des parcelles » pour refuser de renouveler votre contrat. Traduction : dégagez. Mais sans preuve tangible, ce motif ne vaut rien.

? LA LEÇON DU TRIBUNAL (Draguignan, fév. 2025) :

Un vague prétexte de travaux sans projet réel caractérisé est jugé abusif.

L'addition : Condamnation de l'exploitant (groupe Capfun) à verser 10 000 € de dommages et intérêts pour préjudice moral.

? LE BON RÉFLEXE DU RÉSIDENT :

Ne cédez jamais à la panique face aux menaces verbales ou courriers secs.
Exigez des preuves écrites et tangibles du projet de restructuration.
Le droit protège ceux qui ne plient pas les premiers.

? Un refus de renouvellement sans motif légitime se règle désormais devant les juges.

? Fiche-Réflexe N° 11 : Le piège du faux motif de « restructuration »

Le scénario : Le gestionnaire brandit une prétendue « restructuration des parcelles » pour refuser le renouvellement de votre contrat. Traduction : on fait table rase et on vous vire.

? La jurisprudence (Draguignan, fév. 2025) : Dans une affaire opposant un résident à une filiale du groupe Capfun, le tribunal a jugé ce motif abusif car non caractérisé et non prouvé. Résultat : Condamnation de l'exploitant à verser 10 000 € de dommages et intérêts pour préjudice moral.

? Le bon réflexe : Ne cédez pas à la panique. Exigez des preuves écrites et tangibles du projet de restructuration. La loi protège ceux qui ne plient pas sans voir les dossiers.

? Fiche-Réflexe N° 12 : Le piège de la clause d'exclusion pour vétusté

Règle d'or : Un gérant ne peut s'auto-octroyer le droit de juger de la « vétusté » d'un mobil-home sur simple critère d'âge ou esthétique sans expertise technique indépendante.

? À ne pas faire :

Céder aux pressions verbales ou évacuer son bien sur un simple ordre oral ou courrier simple.
Accepter la fameuse « clause des 10 ans » comme un motif légal et automatique d'expulsion.

? Les bons réflexes :

Exiger une expertise technique indépendante prouvant un réel risque pour la sécurité.
Ne jamais déplacer son mobil-home ni céder sans décision de justice préalable.

L'arbitraire s'arrête là où commence le droit et l'exigence de preuves.

? Fiche-Réflexe n°1 : Face aux pressions et abus des gestionnaires de campings[cite: 1]

Règle d'or : Le règlement intérieur et les décisions unilatérales de la gérance ne remplacent pas la loi et les contrats en cours[cite: 1].

? À ne pas faire :

Céder aux injonctions verbales ou aux pressions pour évacuer ou revendre son mobil-home[cite: 1].
Accepter une hausse de loyer ou une augmentation de redevance non notifiée dans les règles.
Signer ou accepter un non-renouvellement de bail abusif à la suite d'un simple désaccord mineur[cite: 1].

? Les bons réflexes :

Se regrouper au sein d'un collectif ou d'une association de défense pour briser l'isolement face à la gérance[cite: 1].

Exiger des justificatifs écrits pour toute modification tarifaire ou contestation de bail.

Conserver toutes les pièces justificatives (contrats, factures, échanges écrits)[cite: 1].

Saisir la justice ou un conseil juridique avant de céder à toute expropriation déguisée[cite: 1].

Conservez précieusement chaque écrit et facture pour faire valoir vos droits.

? Fiche-Réflexe n°2 : Structures d'aide et recours collectifs

Règle d'or : Un gestionnaire de camping n'a jamais le droit de se faire justice lui-même sans décision de justice préalable.

? À ne pas faire :

Subir les coupures d'eau ou d'électricité imposées par la gérance sans réagir.

Accepter un déplacement forcé de son mobil-home hors de la présence d'une décision de justice.

Rester isolé face à la direction du camping sans chercher de soutien extérieur.

? Les bons réflexes :

S'appuyer sur les fédérations nationales pour créer un collectif local et obtenir des conseils juridiques.
Constituer un collectif pour porter plainte en justice pour pratiques abusives.
Saisir la DGCCRF (Répression des fraudes) en cas de litige commercial caractérisé.
Exiger le respect des contrats et l'intervention exclusive d'un juge pour toute expulsion.

Conservez précieusement chaque écrit et facture pour faire valoir vos droits.

? Fiche-Réflexe n°3 : Organisations nationales et collectifs locaux

Règle d'or : L'isolement fait le jeu des gestionnaires indécis ; la structuration en réseaux et collectifs locaux est la meilleure arme de défense.

? À ne pas faire :

Tenter de négocier seul dans son coin face à un grand groupe ou un fonds d'investissement.
Céder aux pressions lors du rachat d'un camping familial par une nouvelle structure gérante.
Ignorer l'existence des fédérations nationales spécialisées dans l'accompagnement des résidents.

? Les bons réflexes :

S'affilier à une tête de réseau nationale (FNPRL, Familles Rurales ou APMHF) pour bénéficier de conseils juridiques solides.

Créer ou rejoindre un collectif local dès l'apparition de règles agressives ou de changements de propriétaire.
Participer aux actions groupées et mutualiser les forces pour peser face aux municipalités et aux gérants.
S'appuyer sur des structures expérimentées pour porter des actions en justice ou contrer les clauses abusives.

Conservez précieusement chaque écrit et facture pour faire valoir vos droits.

? Fiche-Réflexe n°4 : Résistance face aux rachats et aux expulsions de campings

Règle d'or : Face au basculement d'un camping vers le 100% touristique ou l'imposition de clauses d'âge arbitraires, la riposte collective immédiate est indispensable.

? À ne pas faire :

Accepter passivement l'expulsion sous prétexte d'un changement de politique du gestionnaire ou de la collectivité.

Céder aux nouvelles règles agressives imposées par un fonds d'investissement dès le rachat.

Subir l'interdiction arbitraire de revente de son mobil-home à l'intérieur du camping sans contester.

? Les bons réflexes :

Constituer un collectif de résistance dans les semaines suivant un rachat de camping par un grand groupe.

Fusionner les mobilisations locales entre résidents de différents campings pour peser face aux municipalités.

S'unir face aux projets de requalification touristique pour défendre les résidents permanents ou fragilisés.

Mutualiser les actions pour contrer l'éviction des anciens propriétaires et des publics vulnérables.

Conservez précieusement chaque écrit et facture pour faire valoir vos droits.