

## Contrat de location à l'année d'un emplacement destiné à l'installation d'une résidence mobile de loisirs

*Clauses contractuelles obligatoires liées à la notice d'information selon les arrêtés du 17 février 2014 et du  
24 décembre 2014*

### IDENTIFICATION DES PARTIES :

**Caravaning des Bondons**

**S.A.S.U. AU NOUVEAU CAMPING au capital de 569 446 € - R.C.S. MEAUX 817 518 467**

Exploitant du camping Caravaning des Bondons,  
Sis à 49 rue des Bondons, 77260 LA FERTÉ SOUS JOUARRE

Classé Loisir, quatre étoiles pour 247 emplacements.

**Ci- après dénommé « le gestionnaire »**

**Et**

**Monsieur (et Madame)**

\_\_\_\_\_

Domicilié(s) et demeurant

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Propriétaire de l'hébergement désigné à l'Article 1,

**Ci- après dénommés, «le locataire»**

**PREAMBULE :**

Le gestionnaire, sous réserve du respect par le locataire et ses ayants droits des clauses du règlement intérieur du camping et des dispositions du présent contrat, met à disposition du locataire, un emplacement ci-après désigné pour un usage de loisirs uniquement, le locataire ne pouvant élire domicile sur le terrain, conformément aux dispositions de l'article D 331-1-1 du Code du tourisme.

Le locataire s'engage à informer le gestionnaire de toute modification de domicile. **Il déclare qu'il n'élit et n'élira pas domicile sur le terrain de camping.**

La présente location n'est pas soumise à la réglementation sur les baux d'habitation ni à celle sur les baux commerciaux.

**Identification des personnes autorisés à séjourner sur l'emplacement sans supplément de prix dans les mêmes conditions que le locataire et sous sa responsabilité :**

- M./Mme \_\_\_\_\_
- M./Mme \_\_\_\_\_
- M./Mme \_\_\_\_\_
- M./Mme \_\_\_\_\_
- M./Mme \_\_\_\_\_
- M./Mme \_\_\_\_\_

Toute occupation de l'emplacement par des personnes non-déclarées ci-dessus se fera conformément aux dispositions prévues à l'article 4.4 ci-dessous.

L'emplacement ne pourra pas être occupé simultanément par plus de ..... personnes, déclarées à l'accueil du camping.

**Article 1 - Définition de l'emplacement et de la résidence mobile de loisirs pouvant y être installée**

**1.1** L'objet du présent contrat est la mise à la disposition du locataire de l'emplacement portant le n° \_\_\_\_\_ ; il a une superficie de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> environ. L'utilisateur prendra l'emplacement loué dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation quelconque au cours du bail.

Sur cet emplacement, le locataire pourra installer la résidence mobile de loisirs suivante :

- Marque : \_\_\_\_\_
- Modèle : \_\_\_\_\_
- Couleur : \_\_\_\_\_
- Dates de fabrication : \_\_\_\_\_ et d'acquisition : \_\_\_\_\_
- Surface : \_\_\_\_\_
- Capacité maximale en nombre de personnes : \_\_\_\_\_
- Identification du fournisseur de la résidence mobile de loisirs :
  - Nom et/ou raison sociale : \_\_\_\_\_

- Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Conditions de garantie et responsabilité : \_\_\_\_\_

**1.2** L'hébergement ne doit pas occuper, auvents et terrasses amovibles exclus, plus de 30 % de la surface totale de l'emplacement qui lui est affecté. La disposition de la résidence mobile de loisirs sur l'emplacement loué devra suivre les directives du gestionnaire en application des règlements de sécurité, charte paysagère etc...

**1.3** Modifications et améliorations : l'utilisateur ne pourra faire sur le bien loué aucune modification ou aménagement sans le consentement écrit de l'exploitant.

## **Article 2 - Durée du contrat – Conditions de renouvellement**

### **2.1 Durée du Contrat – Période d'ouverture**

Le présent bail est consenti et accepté pour une année.

Le présent contrat sera renouvelable chaque année par tacite reconduction pour une durée d'une année avec l'accord du bailleur sous les charges et conditions ci-après, demeurant inchangées si ce n'est une modification annuelle du loyer, conformément à l'article 136-1 du Code de la Consommation :

*« Le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de résiliation.*

*Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction. Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. A défaut de remboursement dans les conditions prévues ci-dessus, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur.*

*Les trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement. Ils sont applicables aux consommateurs et aux non-professionnels. »*

### **2.3 – Non renouvellement du contrat – conditions d'indemnisation**

Dans l'hypothèse où le contrat ne serait pas renouvelé à l'initiative du gestionnaire et où ce non renouvellement n'interviendrait pas pour des motifs tirés du non-respect des obligations contractuelles du locataire (par exemple non-paiement de la redevance et du loyer, ou non-respect du règlement intérieur) et uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire de l'hébergement a participé aux frais d'installation de son hébergement, facturés par le gestionnaire, une indemnisation lui sera proposée calculée ainsi qu'il suit :

Les frais d'installation s'amortissent en 3 ans ;

- Si le contrat n'est pas renouvelé à la fin de la première année, l'indemnisation au titre de la participation des frais d'installation représentera la moitié du montant de ceux-ci ;

- Si le contrat n'est pas renouvelé à l'issue de la deuxième année, l'indemnisation au titre de la participation des frais d'installation représentera 30 % de ceux-ci ;
- Si le contrat n'est pas renouvelé à l'issue de la troisième année, l'indemnisation au titre de la participation des frais d'installation représentera 20 % de ceux-ci.
- Au-delà, aucune indemnisation n'est prévue.

Aucune indemnisation ne sera due à ce titre, en cas de non renouvellement intervenu pour un cas de force majeure ou à raison d'une mesure administrative, telle que fermeture ou autre, non imputable au bailleur.

#### **2.4 – Modification du contrat**

Au moment de la proposition de renouvellement de la location d'emplacement, le gestionnaire pourra modifier les clauses du nouveau contrat, ce pouvoir de modification étant en relation, sans que cette liste soit exhaustive, par exemple avec la réalisation de travaux, d'investissements ou d'amélioration, avec l'évolution de la réglementation ou avec une modification de la gestion commerciale ou des conditions d'exploitation ...

A l'occasion de la proposition du nouveau contrat, la proposition de nouveau tarif relève de la compétence du gestionnaire et peut prendre en compte un certain nombre de facteurs, sans que cette liste soit exhaustive : évolution du coût de la vie, travaux, charges ou investissements, nouveaux équipements, évolution de la réglementation, modification de la gestion commerciale, modification des conditions d'exploitation ...

#### **Article 3 – Résiliation anticipée**

##### **3.1 – Résiliation dans le cadre d'une clause résolutoire**

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 anticipée de la location consentie, 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.

L'application de la présente clause pourra être demandée au 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.

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 heures 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 heures 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.

La mise en demeure devra reproduire l'intégralité de la clause résolutoire (articles 10.1 à 10.5), 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 accusé de réception.

A 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.

### 3.2 – Résiliation conventionnelle

La résiliation du contrat de location pourra également intervenir, d'un commun accord, entre le gestionnaire et le locataire, en cours d'exécution du contrat. Cette résiliation amiable devra être formalisée par un écrit signé des 2 parties.

### 3.3 – Résiliation pour cas de force majeure

Le contrat sera également résilié dans le cas de la survenance d'un événement revêtant les caractères de la force majeure, sans indemnité de part et d'autre, et cela conformément aux dispositions de l'article 1148 du code civil.

### 3.4 – Résiliation en cas de fermeture définitive du terrain ou en cas de cessation d'activité

Le contrat sera également résilié en cas de fermeture définitive du terrain ou de cessation d'activité.

En cas de cessation d'activité, et sauf impossibilité non imputable à l'exploitant, un délai de prévenance de trois mois sera laissé au locataire, qui en sera prévenu par courrier avec accusé de réception.

### Article 4 - Redevance d'occupation - prix des autres prestations (le cas échéant)

4.1 - 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 forfaitaire annuelle d'un montant HT de \_\_\_\_\_ €, soit 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.

4.2 - Le paiement de cette redevance sera versé par le locataire de la manière suivante : versements de \_\_\_\_\_ € par mois payables d'avance

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

4.3 - Au montant de la redevance forfaitaire ci-dessus déterminée s'ajouteront les éventuelles prestations supplémentaires demandées par le locataire. Il s'agit de :

- frais d'installation/ désinstallation (transport, calage, branchement...), pour un montant de \_\_\_\_\_ €.
- fourniture d'eau, d'électricité au tarif en vigueur

4.4 - Les personnes non déclarées, dans le cadre du préambule ci-dessus, sont considérées comme visiteurs. Elles devront se faire connaître par l'accueil et, en contrepartie de la mise à disposition des équipements du camping, elles seront redevables de la somme de 4 € par jour et 3 € par jour pour les enfants de moins de 7 ans. Les visiteurs devront payer une redevance de 5 € par voiture et par jour.

4.5 - Il est rappelé par ailleurs que le camping propose différents services, dont les tarifs sont affichés conformément à l'arrêté du 24 décembre 2014 relatif à l'information préalable au consommateur dans les établissements hôteliers de plein air.

4.6 - Le locataire s'acquittera des impôts ou taxes pouvant être mis à sa charge en qualité de locataire de l'emplacement et/ou de propriétaire de l'hébergement.

### Article 5 - Assurance, Conformité, Entretien et Etat de l'hébergement

5.1 - Le locataire s'engage à disposer d'une assurance couvrant son hébergement (notamment contre le vol, l'incendie, ou l'explosion, ainsi que pour la responsabilité civile). Une attestation d'assurance devra

impérativement être jointe au présent contrat et sera adressée au gestionnaire à chaque fois que nécessaire.

**5.2** - L'hébergement ainsi que ses annexes doivent être en conformité avec la réglementation et doivent le rester durant toute leur présence sur l'emplacement.

**5.3** - La vétusté d'une résidence mobile de loisirs s'appréciera sur la base d'un descriptif établi contradictoirement entre le gestionnaire et le locataire. Ce descriptif fera apparaître les informations suivantes : état extérieur de la résidence mobile de loisirs ; aspect esthétique extérieur ; état général du châssis ; état de mobilité ; aspect sécuritaire et environnemental ; équipements complémentaires.

Cet état descriptif devra alors être signifié au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où le locataire, dûment averti par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée 3 semaines à l'avance, refuserait ou s'abstiendrait de participer à l'établissement de cet état contradictoire, le gestionnaire établira une proposition d'état descriptif qui sera adressée au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le locataire disposera d'un délai de 15 jours pour indiquer au gestionnaire son accord ou son désaccord sur la teneur de cette proposition. Dans ce dernier cas, le locataire devra signaler, par retour écrit, au gestionnaire les raisons de son désaccord sur tout ou partie de l'état descriptif.

En l'absence de réponse à l'expiration du délai de 15 jours, le silence ainsi observé par le locataire vaudra accord de sa part sur la proposition d'état descriptif établie par le gestionnaire.

En cas de désaccord persistant entre les 2 parties, l'intervention d'un huissier ou d'un expert désigné d'un commun accord entre le gestionnaire et le locataire, sera sollicitée pour l'établissement de l'état descriptif.

L'intervention de l'huissier ou de l'expert, ci-dessus visé, doit avoir lieu dans un délai maximum de 3 semaines, à compter de sa désignation.

Sans accord commun pour la désignation d'un huissier ou d'un expert, chacune des parties est en droit d'en tirer toutes conséquences, et la partie la plus diligente, peut engager toute procédure en désignation d'un expert ou d'un technicien, y compris en référé.

En cas de vétusté constatée, il pourra être demandé au locataire de procéder au remplacement de sa résidence mobile de loisirs. Pour ce faire, un délai de prévenance de 6 mois lui sera laissé.

## **Article 6 - Règlement intérieur**

Le locataire s'oblige de par la signature des présentes à en 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.

## **Article 7 – Sous location de l'emplacement**

**7.1** - Le locataire s'oblige à une occupation personnelle de l'emplacement loué avec les occupants déclarés. Dans les autres cas, l'occupation de l'emplacement par des tiers non déclarés à ce contrat doit faire l'objet d'un accord préalable en fonction des possibilités ci-dessous. Le locataire s'engage à ne pas sous-louer, ou même prêter, tout ou partie des lieux loués sauf accord écrit, formel et préalable du gestionnaire.

## **Article 8 - Abri de jardin**

**8.1** - Uniquement sur demande auprès du gestionnaire, un abri pourra être installé à la seule condition d'avoir un accord écrit express du gestionnaire, de respecter le cahier des charges et d'être conforme à la réglementation d'urbanisme.

**8.2** - Il ne pourra, en tout état de cause, qu'avoir les usages suivants : stockage.

Aucune tolérance ne saurait constituer une autorisation à ce titre.

### **Article 9 - Cession de l'hébergement**

**9.1** - Si le locataire vend son hébergement à un tiers, celui-ci devra se rapprocher du gestionnaire pour négocier un nouveau contrat de location d'un emplacement avec le gestionnaire. En effet, conformément aux dispositions de l'article 1717 du code civil, le gestionnaire n'autorise pas la cession du contrat de location de l'emplacement à l'acquéreur de l'hébergement, lequel doit en être prévenu par le locataire en titre.

**9.2** - 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 10 % du prix de vente

### **Article 10 - Clause résolutoire**

**10.1** - 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 anticipée de la location consentie, 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.

**10.2** - L'application de la présente clause pourra être demandée au 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.

**10.3** - 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 heures 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 heures 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.

**10.4** - La mise en demeure devra reproduire l'intégralité de la clause résolutoire (articles 10.1 à 10.5), 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 accusé de réception.

**10.5** - A 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 11 – Frais et pénalité**

**11.1** - Le non-paiement de la redevance à l'échéance entraînera des frais de retard calculés au taux légal en vigueur. Il en sera de même des factures de prestations diverses.

**11.2** - Le locataire, devenu occupant sans droit ni titre, du fait soit d'un non renouvellement du contrat arrivé à terme, soit de l'acquisition de la clause résolutoire sera redevable d'une indemnité d'occupation calculée en fonction des tarifs du camping en vigueur majorés de 10 %, jusqu'à la libération des lieux.

**Article 12 - Election 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.

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 :**

*Mention manuscrite :*

« Lu et approuvé, bon pour accord »

**Le locataire :**

*Mention manuscrite :*

« Lu et approuvé, bon pour accord »