

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 : Camping Le Panorama, représentée par Mme OLIVIERO et M GOSSET.

dont le numéro SIRET est 527 574 131 00019 , exploitant du camping Le Panorama, sis à 41 route de La Turballe, Clis, 44350 GUERANDE

classé Tourisme, 3 étoiles pour 114 emplacements Ci- après dénommé « Mme OLIVIERO »

et

M. Mme VATINEL MICHEL

205 RUE Charles d'Orléans 45430 MARDIE

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 3311-1 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/Mlle
- M./Mme/Mlle
- M./Mme/Mlle
- M./Mme/Mlle
- M./Mme/Mlle
- M./Mme/Mlle

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 6 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° 63

il a une superficie de 130 m² environ. Sur cet emplacement, le locataire pourra installer la résidence mobile de loisirs suivante :

- Marque : RAPIDHOME

- Modèle : MERCURE RIVIERA 2012
- Couleur : BLANC
- Date d'acquisition : 21/10/2019
- Surface : 30 M²
- Capacité maximale en nombre de personnes : 6

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...

Article 2 - Durée du contrat – Conditions de renouvellement

2.1 Durée du Contrat – Période d'ouverture

La présente location est consentie et acceptée pour une durée déterminée d'une année commençant à courir le 1/01/2020, pour se terminer le 30/12/2020, cette période de location comprend la période d'ouverture (pendant laquelle le locataire pourra accéder et disposer librement de ses installations) et la période de garage mort. Le camping est ouvert du premier weekend d'avril au dernier weekend du mois de novembre de l'année en cours. En dehors de la période d'ouverture du camping, et dans la mesure où la relation contractuelle n'a pas cessé, le gestionnaire permet au locataire de laisser son hébergement sur l'emplacement en garage mort. Pendant cette période de garage mort :

- le locataire ne pourra en aucun cas, occuper ou laisser occuper son hébergement.
- toute visite relative à l'entretien de l'hébergement par le locataire devra être programmée à l'avance avec le gestionnaire. Le « garage mort » est consenti gratuitement durant la période de fermeture ; le gestionnaire n'aura pas d'obligation de garde ou d'entretien pendant cette période sauf accords particuliers dûment exprimés.

2.2 - Terme du contrat – Congé - Proposition de nouveau contrat

S'agissant d'un contrat écrit à durée déterminée, il prend fin automatiquement au terme précité, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Le gestionnaire s'il dispose d'un motif légitime à cette fin, pourra ne pas proposer au locataire un nouveau contrat à l'expiration du présent contrat. Le gestionnaire devra faire savoir au locataire 3 mois avant le terme du contrat s'il entend lui proposer un nouveau contrat pour l'année suivante ou s'il envisage de ne pas le renouveler pour un motif légitime. Dans l'hypothèse où un nouveau contrat lui serait proposé, il appartiendra au locataire de l'accepter expressément, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la proposition de renouvellement. Le locataire qui entend quitter les lieux à la fin du contrat, devra également donner congé au gestionnaire, sans attendre la proposition de renouvellement et en respectant un délai de prévenance de 3 mois. Si un nouveau contrat n'a pas été expressément convenu entre les parties, le locataire devra libérer le lieu de toute occupation et de tout occupant à la date d'expiration du contrat.

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.

3.5- Revente de mobil home

3.5.1 : revente à emporter

Les propriétaires ont à leur charge la sortie du mobil home (hors saison et stationnement maxi de 2 j sur le parking de l'entrée du camping) et la remise en état de la parcelle y compris l'engazonnage.

3.5.2 : revente sur place

Le camping est automatiquement mandataire pour la revente du mobil home et percevra une rémunération de 10% sur le montant de la transaction.

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 (**sauf accès bloc sanitaire**), le locataire s'engage à verser au gestionnaire une redevance forfaitaire annuelle d'un montant de 20 TTC le M², soit un montant TTC de 2400 € (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 gratuitement du «garage mort», sauf accords particuliers dûment exprimés.

4.2 - Le paiement de cette redevance sera versé par le locataire en une ou plusieurs fois au choix

Virement mensuel sur 12 mois de novembre à octobre de la saison en cours

En une ou plusieurs fois entre le 1^{er} avril et le 31 août de la saison en cours.

. 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.

- fourniture d'eau, d'électricité et de gaz (au tarif en vigueur), c'est à dire :

Electricité : 0.23€/Kw

Eau : 3.50€/m³

- (le cas échéant), autres prestations :

4.4 - Les personnes non déclarées, dans le cadre du préambule ci-dessus, sont considérées comme visiteurs lorsque le propriétaire est présent. Elles devront se faire connaître à l'accueil. En cas d'absence du propriétaire,

les occupants seront considérés comme sous locataire et seront redevables de la somme de 6€ par jour hors saison et 10 € en juillet et août par mobil-home.

4.5 - Il est rappelé par ailleurs que le camping propose différents services (épicerie, laverie ...), 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. La taxe de séjour est collectée par le camping et reversée à la commune chaque fin de trimestre.

Il appartient au propriétaire du mobil home de tenir à jour un relevé et de venir régler les 0.60 ct /jour/pers de + de 18 ans y ayant séjourné. Le règlement de la taxe peut se faire à chaque séjour ou au minimum chaque fin de trimestre (fin juin fin sept et à la fermeture du camping)

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. En cas de modification substantielle du règlement intérieur, le client en sera informé 6 mois avant la date de prise d'effet. La modification du règlement intérieur ne pourra en tout état de cause produire ses effets à l'égard du client qu'à l'occasion d'un nouveau contrat, sauf accord exprès du client pour une application de la modification au contrat en cours dès l'expiration du délai d'information de 6 mois.

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.

7.2 - En cas d'accord du gestionnaire et si la sous-location se fait par l'entremise du gestionnaire, celui-ci percevra une commission de 20% du montant de la sous-location. Ces différents points devront faire l'objet d'un document écrit accepté par les parties.

Article 8 – Espaces vert

8.1 - La tonte et la taille des haies sont réalisées par les propriétaires du camping. Les tontes ne seront pas réalisées si la parcelle est encombrées (salon de jardin, caillebotis, décoration florale...)

8.2 - L'entretien et la décoration florale peuvent être réalisés par le résident après accord de la direction.

8.3 - Les déchets végétaux (tas de feuilles, tonte...) doivent obligatoirement être déposés dans l'espace réservé à cet effet.

Article 9 - Abri de jardin

9.1 - 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.

9.2 - Il ne pourra, en tout état de cause, qu'avoir les usages suivants : stockage ... (à préciser) Aucune tolérance ne saurait constituer une autorisation à ce titre.

Article 10 - Cession de l'hébergement

10.1 — 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

10.2 — Le gestionnaire 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 11 - Clause résolutoire

11.1 - 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.

11.2 — 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.

11.3 — 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.

11.4 — 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.

11.5 — 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 12 – Frais et pénalité

12.1 - 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.

12.2 - 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 13 - 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 du dit 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 Guérande

le 12 octobre 2019

Le Gestionnaire :

Mention manuscrite :

(Lu et approuvé bon pour accord)

Le locataire :

Mention manuscrite :

« Lu et approuvé bon pour accord »