

**CONTRAT DE BAIL n°7 (du 31/08/2008) d'une PARCELLE EXCLUSIVEMENT RESERVEE A L'ACCUEIL d'une RESIDENCE MOBILE**

**L'AN DEUX MILLE HUIT et le .....**

ENTRE La Société par Actions Simplifiée « De GUERS » Siège social : Camping la pinède – D.161 – 34120 Castelnaud de Guers au Capital social de 155 000 Euros -n° Siret 479 814 758 00013 – APE 5530Z – N° TVA intracommunautaire FR79479814758 dénommée le BAILLEUR ou l'EXPLOITANT.

**A IMPRIMER**

**ET M. ....**

**Domicilié(s) .....**

Dénommés ensemble le LOCATAIRE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

**1- 0- OBJET** - Le Bailleur, agissant en tant qu'exploitant du camping résidentiel la Pinède, loue au locataire une parcelle de terrain individuelle réservée exclusivement à l'accueil d'une résidence mobile pour 6 personnes maximum située dans la Pinède, une place de stationnement nominative pour une voiture située dans l'un des 3 parkings du domaine ainsi que la quote-part de l'usage des parties communes ... Le domaine est ouvert à l'année. L'esprit général est de garder le caractère naturel du domaine et de favoriser l'intégration paysagère.

**1- 1 Désignation** - La parcelle porte le n° ..... pour une surface approximative de ..... m2 Une place de stationnement sera attribuée pour chaque emplacement.

**1- 2 Destination – Tenue et aspect des installations** - L'emplacement qui profite des aménagements prévus par la norme « Grand Confort Caravane – mention Loisir » est destiné exclusivement à recevoir une résidence mobile pour une occupation généralement supérieure à un mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile. Il est expressément stipulé que cette résidence de loisir ne peut en aucun cas se transformer en demeure ou résidence principale. Le client remettra à la signature du bail et chaque année suivante une copie de sa taxe d'habitation. Le parking de la voiture sur l'emplacement n'est pas autorisé et le locataire devra garer le véhicule sur sa place nominative. Le parking de voiture au-delà de celle(s) prévue(s) au contrat donnera lieu à redevance. Le locataire s'engage, en son nom et au nom de tous les occupants de son Mobil-home, à entretenir l'emplacement en bon état conformément au règlement intérieur et aux notes de services. Il y veillera en bon père de famille. Tous les travaux, plantations, constructions et décors quelconques sont interdits. Il n'est pas permis non plus de délimiter l'emplacement d'une installation par des moyens personnels, ni de creuser le sol. Le sol de l'emplacement devra rester naturel. Comme éléments de décoration seuls sont autorisés les pots en terre cuite naturelle ou blanche. Les abris de jardin sont interdits, seuls sont autorisés des coffres d'un modèle fourni exclusivement par l'exploitant. Pour des raisons de voisinage et de qualité, et concernant la fourniture d'une climatisation individuelle, seul le modèle fourni et installé (dans toute la mesure du possible le compresseur devra être positionné sous la terrasse) exclusivement par un artisan agréé par le camping est autorisé.

Le locataire s'engage à ne rien entreprendre sans demander un accord préalable par écrit, une tolérance, quelle qu'en soit la durée, ne devra jamais être considérée comme un droit, l'exploitant pouvant toujours y mettre fin.

**1- 3 Résidence mobile** - Le locataire devra impérativement, dans le même temps que la signature du contrat de Bail, choisir sa résidence mobile dans une gamme proposée par l'exploitant, à l'exclusion de toute autre. Le prix de la résidence mobile s'entend « clés en main » et comprend la livraison, l'implantation et le raccordement au réseau collectif ainsi que, suivant le modèle, la fourniture et pose d'une terrasse d'un modèle exclusif. La vente de la résidence mobile donnera lieu à facturation par le camping. La résidence mobile est garantie 1 an par le constructeur ; En cas de transformation, la garantie cessera de plein droit. La résidence mobile équipée avec sa terrasse est la propriété du locataire et a été implantée et raccordée sur l'emplacement désigné **d'ici** ..... Toutes les résidences sont équipées d'un extincteur et d'un détecteur de fumée. Le locataire s'engage en son nom et au nom de tous les occupants de sa résidence à entretenir ou faire entretenir sa résidence mobile en bon état (et notamment les éléments extérieurs du « clos et couvert. ) Il y veillera en bon père de famille. Un contrôle visuel périodique de la résidence pourra, le cas échéant, donner lieu à un rapport qui pourra imposer certains travaux qui devront être effectués dans l'année qui suit. Au bout de 10 ans de vie, la résidence mobile et la terrasse devront faire l'objet d'un contrôle technique et visuel obligatoire, effectué par le camping ou le constructeur notamment sur tous les éléments du clos et couvert et donnera lieu à un rapport qui pourra imposer certains travaux qui devront être effectués rapidement par son propriétaire, faute de quoi la résidence mobile devra être changée. En cas de dégradations trop importantes, la résidence mobile devra être changée.

**1- 4 Normes juridiques** - Le présent bail est régi par les baux de droit commun, résultant des règles générales posées par les articles 1709 et suivant du Code Civil, la législation et la réglementation applicable en matière de camping caravanning, à l'exclusion notamment de la législation sur les baux d'habitation. La parcelle est aménagée à l'effet de permettre l'installation d'une résidence mobile qui devra impérativement garder en permanence ses moyens de mobilité que sont les roues et la barre de traction (qui peut être placée en position rétractée). Sur l'emplacement, aucune installation accessoire et/ou annexe de quelque nature que ce soit ne doit faire obstacle directement ou indirectement à la mobilité de la résidence et à la capacité de déplacement. Un côté de la parcelle doit toujours rester libre de plantations pérennes sur une largeur minimum de 4 ml pour garantir la mobilité de la résidence et reste matérialisé par des pots en terre cuite. Les jupes des résidences doivent rester libres de tout rajout de pierres ou autres graviers pour permettre la ventilation et pouvoir être manœuvrées à tout moment. La barre d'attelage doit toujours rester posée à l'avant du mobil home. Tout ajout d'auvent ou autre véranda sont interdits à l'exception d'un éventuel store banne fixé sur la résidence et qui devra être uni ou à raies à l'exception de motifs à fleurs ou autres dessins. Les paraboles ou autres antennes sont interdites. Le locataire s'engage dès à présent à ce que l'utilisation des lieux loués soit conforme au règlement intérieur de l'établissement, à ses notes de service ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires régissant l'activité de plein air et ses activités commerciales. Le fait d'être admis sur le terrain de camping implique l'acceptation des dispositions du règlement intérieur mis à jour affiché à la réception et l'engagement de s'y conformer ; Le locataire reconnaît en prendre connaissance régulièrement.

**2- 1 Durée du contrat** - Le présent contrat de Bail est consenti pour une durée déterminée de **5 an(s) (de 1 à 5 ans)**.

Il prendra effet à la livraison en 2008 et finira au 31 décembre 2012.

**2- 2 Clause tacite de reconduction** - A l'arrivée du terme prévu au contrat, le contrat de bail se renouvellera par tacite reconduction par période d'un an chacune.

**2- 3 Congé - préavis** - A l'arrivée du terme du contrat principal, ou de chacune des périodes de renouvellement successives, chacune des parties pourra résilier le contrat de bail, sans donner droit à quelque indemnité que ce soit, à condition de prévenir l'autre partie 3 mois avant la date de fin de contrat projetée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, le locataire s'engage à enlever tous ses biens entreposés et installés sur les lieux loués, au plus tard le 31 décembre de la dernière année du contrat. Passé ce délai, et après une mise en demeure de libérer les lieux (par lettre recommandée avec accusé de réception) qui serait restée infructueuse, l'exploitant aura la liberté de déplacer à sa convenance et aux frais et risques du client, le matériel, et notamment la résidence mobile, installée sur l'emplacement. Le matériel, propriété du locataire, restera sous sa seule responsabilité.

**2- 4 Cession de la résidence mobile** - Le locataire pourra décider de proposer à la vente sa résidence mobile, installée sur son emplacement, en cours ou au terme du contrat de bail qui lui a été accordé et qui lui est personnel : Pour cela, le locataire devra informer préalablement le bailleur de son intention de vendre par lettre R.A.R. et obtenir un accord écrit qui permettra la conclusion d'un nouveau contrat de bail avec le futur acquéreur. Dans les 15 jours de la réception de la demande, le camping pourra demander des pièces complémentaires concernant le candidat à l'achat pour éclairer sa décision. La direction pourra refuser un candidat choisi par le locataire qui ne remplirait pas des conditions déterminées, notamment de revenus ou de moralité, dans le mois de la réception de toutes les pièces. Dans le même temps, la résidence mobile et la terrasse devront faire l'objet d'un contrôle technique et visuel aux frais du client, effectué par le camping ou le constructeur, notamment sur tous les éléments du clos et couvert et donnera lieu à un rapport qui sera annexé au contrat de vente. Ce rapport pourra imposer certains travaux qui devront être effectués préalablement à la vente. Un droit d'entrée incluant les frais de

dossier sera demandé à l'acquéreur (pour 2008 le droit d'entrée est de 5289 €TTC) ; La vente du Mobil home ne pourra être considérée comme parfaite qu'après apurement de tous les comptes avec le camping et la signature du nouveau bail avec l'acheteur.

### **3- 0- PRIX -**

**3- 1 Redevance** - Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de .....€ qui donne droit à la jouissance privative de l'emplacement, de la place de parking ainsi qu'à la quote-part de l'usage des parties communes. Le montant de la redevance s'entend TVA 5.5% incluse. En cas de changement de la législation, la redevance sera ajustée. Le paiement sera fait en deux échéances directement au bailleur : 1ère échéance : 50 % le 1er janvier de l'année facturée. 2ème échéance : 50 % le 31 août de l'année facturée.

**3- 2 Clause d'indexation** - A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la redevance sera révisée automatiquement tous les ans au 1er janvier par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre (valeur de l'indice du 2<sup>ème</sup> T 2007 =113,37).

### **4- 0- CHARGES -**

#### **4- 1 Charges de consommation**

1) L'eau sera facturée (tarif en vigueur dans la commune de Castelnaud de Guers) selon la consommation effective relevée sur le compteur divisionnaire. La consommation d'eau sera relevée en début, en cours et en fin de contrat et acquittée par le client sur présentation d'une facture par le bailleur.

2) L'EDF (6 KW / 32 A) sera facturée selon la consommation effective relevée sur le compteur divisionnaire. La consommation électrique sera relevée en début, en milieu et en fin d'année. Cette consommation donnera lieu à provision en début de période et sera régularisée en fin de période et acquittée par le client sur présentation d'une facture par le bailleur. Le prix du kilowatt est aligné forfaitairement sur le tarif domestique de l'EDF.

3) Les frais de collecte des ordures ménagères seront répartis entre chaque résidence.

4) Le locataire aura à charge le contrôle annuel de l'extincteur individuel ainsi que l'entretien des piles du détecteur de fumée.

**4- 2 Impôts et taxes** - Les impôts fonciers sont à la charge du camping. Concernant la taxe d'habitation ou de séjour, et en l'état de la législation et des règlements, aucune taxe n'est due par le locataire. Au cas d'évolution législative ou réglementaire, le locataire sera seul redevable.

**5- 0- ASSURANCES – RESPONSABILITE** - Le locataire devra contracter toutes assurances pour leur voiture, mobil home ou matériel en vue de garantir les risques de vol, incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, recours des tiers, entre autres, et devra fournir une attestation de cette assurance au bailleur dans le mois de la signature du contrat, puis tous les ans. L'exploitant ne pourra en aucun cas être considéré comme gardien des résidences mobiles ni être tenu responsable pour les dommages ou vols pouvant subvenir au matériel entreposé ou utilisé dans son établissement par le client. Le locataire devra faire son affaire de la vidange et la mise hors gel de sa résidence pendant les périodes froides.

Les clients bénéficient pendant leur séjour de la garantie de responsabilité civile de l'exploitant pour tous les dommages corporels ou matériels dont nous aurions été reconnus responsables à leurs égards. Le camping décline toute responsabilité personnelle en cas de dégâts dus aux chutes de branches, incendie et tempête. Il appartiendra aux assurances respectives de régler les sinistres.

**6- 0 – SOUS-LOCATION** - Le locataire annexera au présent contrat la liste des personnes de sa famille directe qui seront les seuls admis gratuitement l'emplacement hors la présence du locataire. Toute autre personne sera considérée comme sous-locataire de l'emplacement. Toute sous-location de l'emplacement est soumise à une demande préalable auprès du camping. Le locataire pourra alors sous-louer son emplacement et louer le mobil-home dont il est propriétaire par l'intermédiaire du camping pour le nombre de personnes et au tarif pratiqué à la date de la location. Le camping devra agréer les sous-locataires proposés par le locataire. En contrepartie de la sous-location de l'emplacement, le camping recevra 30% du montant Hors Taxes de la location (hormis les taxes de séjour et frais de dossier) et donnera droit au sous locataire à la jouissance privative de l'emplacement, de la place de parking ainsi qu'à la quote-part de l'usage des parties communes; En contrepartie de la location du Mobil-Home, son propriétaire recevra 70% du montant Hors Taxes de la location, à charge pour le camping de reverser la TVA légale au profit de l'état, et fera son affaire de ses obligations fiscales, notamment en matière de déclaration de revenus, sans que le camping puisse jamais en être inquiété.

**7- 0- NOS AMIS LES ANIMAUX** - Les chiens et animaux ne doivent pas être laissés en liberté, ni même enfermés au camping, en l'absence de leur maîtres qui en sont civilement responsables. Leur comportement ne doit pas nuire à la tranquillité, à la sécurité et à la propreté du camping. Le locataire devra fournir une attestation d'assurance et de vaccination le concernant en conformité avec le règlement intérieur et les notes de service. Leurs déjections doivent être ramassées par leur propriétaire. Les chiens de première catégorie « chiens d'attaque » (pit-bulls...) et de 2<sup>ème</sup> catégorie « chiens de garde et de défense » (rottweiler et types...) sont interdits.

**8- 0- CLAUSES RESOLUTOIRES - CLAUSES PENALES** - A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de charges, et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de l'intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit si il plaît au bailleur sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire; le bailleur pourra toujours, malgré cette résiliation, demander le paiement de tous dommages et intérêts. La clause résolutoire joue dans les mêmes conditions en cas de défaut d'assurance ou de manquement aux obligations législatives et réglementaires. Le maintien des installations demeurant sur l'emplacement après délivrance du congé ou mise en jeu de la clause résolutoire donnera lieu à une indemnité d'occupation. Après délivrance du congé ou mise en jeu de la clause résolutoire et une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de libérer les lieux, l'occupant s'engage à enlever tout le matériel entreposé sur les lieux, au plus tard dans les 30 jours suivants. Passé ce délai, l'exploitant aura la liberté de déplacer à sa convenance et aux frais et risques de l'occupant, le matériel, et notamment la résidence mobile, installée sur l'emplacement. Le matériel, propriété du locataire, restera sous sa responsabilité.

**9- 0- FORMALITES** - Le client déclare :

- Qu'il a toute capacité pour agir et qu'il n'est pas sous tutelle ou curatelle.

- Que son état civil est bien celui énoncé en tête des présentes.

- Que son adresse est bien exacte et qu'il s'engage à communiquer au Bailleur tout changement intervenant dans sa situation personnelle.

- Qu'il n'est pas susceptible actuellement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

- Qu'il n'est pas susceptible de bénéficier de la loi 89-1010 du 31.12.89 sur le surendettement des particuliers.

**10- 0- ELECTION DE DOMICILE** - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure sus indiquée. En cas de contestation le tribunal de Béziers est déclaré seul compétent.

Fait à Castelnaud de Guers, le.....2008

En deux exemplaires (2 pages).

Le locataire

Le Bailleur

« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »