

**Contrat de location d'un emplacement de camping- caravanning
à usage touristique et de loisir.**

Entre les soussignés :

M. propriétaire du camping..... (ou son représentant le cas échéant)
ci- après dénommé « le gestionnaire »

ET

Monsieur et Madame. et leurs ascendants et descendants ...domiciliés et demeurant... (Précision de l'adresse). Ci- après dénommés, « le client » ;

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

M. propriétaire du camping...situé à, classé x étoiles par arrêté préfectoral en date du...pour x emplacements, accepte, sous réserve du respect par le client et ses ayants cause du règlement intérieur du camping et des dispositions du présent contrat, de mettre à disposition du client, un emplacement ci-après désigné pour un usage touristique et de loisir uniquement, **cette dernière condition étant essentielle.**

De son côté, le client déclare, qu'il souhaite occuper l'emplacement uniquement dans le cadre d'un usage touristique et de loisir pour lui-même et sa famille (les enfants mineurs devront être accompagnés) et qu'il dispose d'une habitation à vocation de résidence principale, ainsi qu'il en fait la déclaration ci-dessous.

Le client s'engage à informer le gestionnaire de toute modification de domicile, notamment pour permettre le cas échéant, l'exécution de la clause « élection de domicile » ci-après.

Fortes de l'ensemble de ces éléments, les parties déclarent se placer dans le cadre de la législation régissant l'activité de camping – caravanning, notamment sous celles de l'arrêté et du Décret du 11 janvier 1993, toute référence à la réglementation régissant les baux d'habitation étant inopérante en l'espèce, et sous celles de l'arrêté du 28 septembre 2007.

L'objet du contrat :

L'objet du présent contrat est la mise à disposition par le propriétaire du camping- caravanning ou son représentant d'un emplacement, classé, confort(ou grand confort) selon les normes applicables à l'activité, au profit du client.

L'emplacement porte le n°...., il a une superficie de . Sur cet emplacement le client pourra laisser stationner (caravane, résidence mobile de loisir)ou implanter (HLL) dont la superficie ne pourra excéder ... du fait de la règle du coefficient d'utilisation du sol. L'emplacement ne pourra par ailleurs être occupé par plus de x personnes.

Pour préserver l'homogénéité du camping – caravaning les caravanes, résidences mobiles de loisir ou HLL, devront présenter les caractéristiques suivantes.....

En dehors de la période d'ouverture du camping, afin d'éviter les inconvénients d'un déplacement de l'habitat de loisir et dans la mesure où la relation contractuelle n'a pas cessé, le gestionnaire permet au client de laisser celui-ci sur l'emplacement. Le gestionnaire n'aura aucune obligation de garde ou d'entretien pendant cette période.

Ce prêt à usage est consenti gratuitement, jusqu'à l'ouverture du camping. Pendant cette période le client ne pourra en aucun cas occuper ou laisser occuper son habitat. Toute visite relative à l'entretien par le client devra être programmée à l'avance avec le gestionnaire.

La durée du contrat :

« La présente location est consentie pour une durée de qui commencera à compter du pour se terminer le. Elle prendra fin automatiquement à l'arrivée du terme.

A cette date, le client devra avoir libéré les lieux ».

« pendant la durée de la présente location, le client pourra y mettre fin au terme de chaque année à la date anniversaire du contrat, à condition d'avoir prévenu le gestionnaire au moins x mois à l'avance, la redevance annuelle devra être intégralement réglée, même si le client décide de partir avant la fin de l'année en cours. Il ne sera cependant dû aucune indemnité par le client pour la ou les années restant à courir.

Le gestionnaire quant à lui, pourra mettre fin au contrat avant le terme, seulement dans les cas suivants :

- s'il y est contraint par un cas de force majeure, ou sur intervention de la puissance publique.
- S'il décide de mettre en jeu la clause résolutoire, telle qu'elle figure ci-après.

En cas de résiliation, avant le terme par le gestionnaire, en dehors de ces cas, ou bien dans les cas prévus, mais qui s'avèrerait abusive ou de son fait, le client, pourra demander réparation du préjudice subi.

NB : Si la durée du contrat, est insuffisante pour permettre l'amortissement de l'investissement réalisé par le client

« La présente location d'emplacement, compte tenu de son caractère touristique et de loisir, est consentie pour une durée de.....

Toutefois, pour préserver dans le cadre du respect des termes du contrat et notamment de sa durée, à la fois la liberté du gestionnaire et les intérêts du client, ceux-ci conviennent expressément ce qui suit :

Si à l'expiration de la période contractuelle le gestionnaire ne souhaite pas établir un nouveau contrat au profit du client pour des raisons autre que le cas de force majeure, l'intervention de la puissance publique ou le non-respect des règles régissant le camp par le client :

1- Le client pourra prétendre au remboursement d'une partie des frais qu'il a du engager pour s'installer sur le camping.

Dés à présent il est convenu que les frais concernés seront les suivants :

Frais d'installation : dans la limite de.....euros

Frais : dans la limite de.....euros etc.....(à déterminer cas par cas)

Le remboursement sera égal à ...% du montant des frais ci- dessus, si le contrat est unique (ou d'une durée maximum de ...)

.....% s'il y a eu deux contrats.....etc.....

Il ne sera plus dû de remboursement eu égard à la présente clause à l'expiration du Xème contrat ou d'une durée maximum de ...années.

2- Si le client a acquis son habitat au gestionnaire ou par son intermédiaire en vu de l'installer sur le camping, le gestionnaire qui met fin à la relation contractuelle pour des raisons autres que celles mentionnées ci-dessus

relatives à la force majeure, l'intervention de la puissance publique ou la faute du client, notamment, s'engage dès à présent à racheter ou faire racheter l'habitat du client si celui-ci le désire, dans les conditions suivantes :

En cas de contrat unique, ou d'une durée maximum de le montant du prix de rachat convenu est deeuros

S'il y a eu deux contrats ou une durée totale de le montant de la reprise sera de.....eurosetc.....

L'obligation de reprise disparaîtra à la fin du Xème contrat ou au bout de la Xème année d'occupation.

Les montants ci-dessus sont bruts et devront s'il y a lieu être diminués du coût de la remise en état.

Les nouveaux contrats que le gestionnaire proposera au client seront considérés comme satisfaisant à la présente clause, si les conditions de location sont équivalentes, et si le montant de la location ne varie pas de plus de%.

Toutefois le gestionnaire pourra justifier de modifications notables des conditions de location si des investissements nouveaux et des éléments supplémentaires de confort sont réalisés.

La redevance d'occupation :

En contrepartie de la mise à disposition de l'emplacement décrit ci-dessus et de la possibilité d'utiliser des équipements collectifs du camping le client s'engage à verser au gestionnaire une redevance forfaitaire annuelle d'un montant TTC de (le taux de la TVA applicable est celui en vigueur à la signature du contrat).

La redevance sera versée par le client de la manière suivante :.....

NB : En cas de paiement d'avance d'une partie de la redevance, en début d'année par

exemple, préciser :

Ce paiement correspond à l'ensemble des prestations déjà effectuées par le gestionnaire dans le cadre de ses obligations de préparation du terrain de camping et de mise en état de l'emplacement pour recevoir le client, ainsi, qu'à celle de délivrance de l'emplacement loué au profit du client.

Par ailleurs, le gestionnaire s'engage à assurer la jouissance paisible de l'emplacement à son client.

Au montant de la redevance forfaitaire ci-dessus déterminée s'ajouteront les prestations de services, directement liées à la location de l'emplacement mais dont le montant dépend de l'usage propre de chaque client, ces prestations devront être payées par le client sur justificatifs fournis par le gestionnaire.

le défaut de paiement des sommes dues par le client au titre du loyer ou des prestations annexes pourra entraîner, après mise en demeure (cf. ci-après) la suspension des fournitures d'eau et d'électricité notamment.

En garantie du paiement et de l'entretien de la parcelle, le client verse ce jour une somme de.....€ à titre de dépôt de garantie, restituable en fin de location au plus tard dans les quinze jours de la sortie du client, sous réserve que le client soit à jour des sommes dues et que l'emplacement soit restitué en bon état d'entretien et conforme à l'état des lieux.

A cet effet, un état des lieux est établi à l'entrée du client et précise notamment l'état de la végétation (arbres, haies.....etc.), il demeurera annexé au contrat. Il en sera établi un autre à la sortie du client.

NB : Une clause de gage portant sur la caravane ou la résidence mobile de loisir, peut aussi sécuriser le paiement des sommes dues. Chacun devra envisager l'opportunité de telles clauses.

NB : Dans le cas des contrats dont la durée est supérieure à une saison, il est possible de prévoir dans le contrat d'origine les conditions de la révision du prix convenu, cela pourra se faire notamment, par la précision

dans le contrat d'origine du tarif prévu pour chacune des années de location consentie, ou bien par l'indexation du tarif de chaque année sur un indice de référence, qui devra pour répondre aux exigences de l'article L112-2 du code monétaire et financier être en relation directe avec l'objet du contrat.

La première solution présente l'avantage de la détermination préalable des redevances pendant toute la durée du contrat et peut notamment intégrer l'incidence d'investissements à venir, qui apporteront un supplément de confort aux clients et qui justifieront une augmentation en conséquence.

La non réalisation ou la réalisation tardive des investissements prévus, interdiront ou bien temporiseront l'augmentation prévue.

Conditions particulières :

Les obligations du gestionnaire :

Le gestionnaire doit assurer la jouissance paisible de l'emplacement par le client.

Il doit fournir les prestations et fournitures prévues au contrat, et ne sera délié de cette obligation qu'en cas de force majeure ou bien du fait d'un tiers ou du client lui-même qui serait à l'origine de la non-conformité ou de l'insuffisance des prestations convenues.

Le gestionnaire ne pourra pendant la période d'ouverture du camping changer le client

d'emplacement pour effectuer des travaux pour le camping en général ou pour l'emplacement

en particulier sauf, et à ce moment là le client ne pourra s'y opposer, si ces travaux

présentent un caractère d'urgence manifeste tel que leur non-exécution compromettrait le bon fonctionnement général du camping, la jouissance paisible d'un ou plusieurs campeurs, ou de manière générale la sécurité.

Le gestionnaire devra prendre toutes mesures utiles, dans la limite des contraintes légales pour assurer la sécurité des clients. Il devra prendre toutes mesures notamment pour pouvoir évincer, dans le cadre de cette obligation de sécurité, toute personne qui porterait atteinte à la jouissance paisible des clients du camping. Cette action sera conduite dans le respect des lois et règlement avec recours à des procédures d'urgence en cas de nécessité. L'affichage du règlement intérieur assurera en tant que de besoin l'information des clients sur leurs obligations, mais également les tiers sur le caractère privé du camping-caravaning.

Le gestionnaire assurera l'installation de la caravane ou de la résidence mobile de loisir du client lors de son arrivée sur le camping. Il lui appartiendra à cette occasion de vérifier la conformité du véhicule à la réglementation, notamment la présence de roues, barres de traction et plus généralement la fiabilité de tous les moyens de mobilité.

A cette occasion, le gestionnaire devra, compte tenu de l'état du véhicule, adapter de concert avec le client, la durée du contrat de location afin que puissent être respectées les règles définissant les résidences mobiles de loisir (norme AFNOR NF 56410 notamment) La durée du contrat ne devra pas excéder la durée normale d'utilisation de l'habitat de loisir. Cette durée est celle qui répond aux conditions de conformité avec les règles édictées par la norme susvisée auxquelles les parties déclarent se référer. La capacité de déplacement de la résidence mobile ou de la caravane devra répondre aux exigences de ladite norme.

Le gestionnaire devra assurer l'installation conformément aux règles en vigueur (positionnement, branchements, occupation de l'emplacement.....etc.) de sorte que l'installation du client soit en adéquation avec les règles régissant l'activité.

Les frais d'installation qui comprennent.... (lister les opérations que le gestionnaire doit faire) doivent être déterminés préalablement à la signature du contrat (ou s'élèvent à la somme de) le client s'engage à les régler de la manière suivante :

En cas de changement d'emplacement du fait du gestionnaire, ce dernier assurera gratuitement la nouvelle installation sous réserve des demandes particulières qui pourraient être faites à cette occasion, par le client.

Dans les cas où l'obligation d'information s'applique, Le gestionnaire devra établir l'état des risques naturels et technologiques, le fournir au client et en conserver une copie datée et visée par le client.

Les obligations du client :

Le client s'oblige de par la signature des présentes à en respecter les termes, de même que les dispositions du règlement intérieur dont il a pris connaissance.

Il s'oblige à une occupation personnelle de l'emplacement loué avec sa famille, il s'interdit tout prêt ou toute sous-location de l'emplacement. Le contrat ne pourra par ailleurs faire l'objet d'une cession à un tiers quelle qu'en soit les modalités.

Toute modification de l'installation, telle qu'elle a été réalisée par le gestionnaire est interdite. Les nouveaux aménagements envisagés sur l'emplacement devront être soumis au gestionnaire pour accord éventuel lequel devra être donné préalablement et par écrit.

Le client s'engage à ce que la résidence mobile de loisir, la caravane ou l'HLL, soit conforme à la réglementation en vigueur. Il lui appartient de les maintenir en conformité tout au long du contrat, il sera notamment responsable du respect des règles de sécurité régissant les résidences mobiles de loisir, caravanes ou HLL. (Installations électriques, gaz.)

Le client devra laisser pénétrer le gestionnaire sur l'emplacement à sa demande, pour vérification de la conformité de son installation, de la même façon il pourra inviter le gestionnaire à venir constater des malfaçons éventuelles lui occasionnant un trouble de jouissance. En cas de non-conformité constatée ou de malfaçons au niveau de l'emplacement ou de ses équipements, les deux parties établiront un calendrier des travaux à effectuer par l'une ou l'autre des parties ou les deux parties en précisant les frais que chaque partie devra assumer. Conformément à la clause « durée » le client pouvant résilier le contrat chaque année, il devra user de cette faculté s'il désire céder son habitat. Le contrat n'est pas transmissible à l'acquéreur, sauf accord préalable et écrit du gestionnaire.

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 de la location consentie, avant le terme.

La partie qui n'aura pas respecté ses obligations sera par ailleurs tenue de réparer le préjudice causé à son cocontractant par ses manquements.

La partie plaignante, ne pourra saisir le juge compétent qu'après avoir vainement mis en demeure la partie défaillante, de cesser le manquement.

La mise en demeure devra mentionner un délai suffisant 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.

