

## CAMPING LES CHÊNES

### CONVENTION DE BAIL d'une parcelle exclusivement réservée à l'accueil d'une résidence mobile

#### LES SOUSSIGNES :

1) la **COMMUNE DE SAINT LORMEL**,

1 rue Saint Pierre, identifiée sous le numéro SIREN 212203111

représentée aux termes des présentes par Monsieur BOUAN René, agissant en qualité de Maire de ladite commune

ci-après dénommé **Le BAILLEUR**

ET

:

2) **NOM :**

**Prénoms :**

**Né(e) le :**

**A :**

**Adresse :**

**Tél :**

ci après dénommé, **Le PRENEUR** ici présent

Préalablement à la signature de la convention de bail, le bailleur a exposé que la commune est propriétaire du bien loué ci-après :

#### DESIGNATION :

Commune de SAINT-LORMEL - 22130 - Camping municipal Les Chênes – Place de l'Eglise

Une parcelle de terrain, dépendant du camping municipal :

Lot n° , d'une superficie de m<sup>2</sup>.

Relevé de compteur électricité le

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de Bail, étant précisé que les droits et obligations du BAILLEUR et du PRENEUR sont régis par les stipulations du présent contrat.

#### BAIL

Le bailleur loue au preneur qui accepte les biens dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

Un état des lieux de la parcelle objet du présent contrat sera dressé contradictoirement à la prise de possession.

Il demeurera annexé à la présente convention.

Les lieux sont exclusivement destinés à l'implantation d'une résidence mobile et de ses annexes (terrasse, abri de jardin) dont le preneur est propriétaire.

La résidence mobile doit impérativement être pourvue de ses moyens de mobilité (flèche, roues)

### **DUREE**

L'échéance principale du présent bail est fixée au 1<sup>er</sup> JANVIER.

Le présent bail est donc consenti et accepté pour la période du 1<sup>er</sup> NOVEMBRE au 31 DÉCEMBRE 2023.

### **CLAUSE DE TACITE RECONDUCTION :**

A son expiration, le présent bail sera reconduit tacitement par période de UN AN (année civile).

### **CONGE – PREAVIS :**

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 TROIS MOIS avant la date de fin de contrat projetée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le preneur s'engage à enlever tous ses biens entreposés et installés sur la parcelle louée. Pour la date de fin de contrat.

A défaut, et après une mise en demeure de libérer les lieux (par lettre recommandée avec accusé de réception) qui serait restée infructueuse, la Commune aura la liberté d'enlever à sa convenance et aux frais et risque du preneur, le matériel et mobilier et notamment la résidence mobile, installés sur la parcelle. Le matériel et mobilier, propriété du preneur, resteront sous sa seule responsabilité.

### **CESSION DE LA RESIDENCE MOBILE :**

Pendant la durée du bail, le preneur a la faculté de vendre sa résidence mobile.

Toute transaction entraînera la rupture du contrat en cours.

En conséquence, le preneur devra informer préalablement le bailleur de son intention de vendre par lettre recommandée avec AR afin d'obtenir son accord écrit pour conclure un nouveau bail avec le futur acquéreur dès le jour de la transaction.

Dans les 15 jours de la réception de la demande, le bailleur pourra demander des pièces complémentaires concernant le candidat à l'achat pour éclairer sa décision.

Le bailleur pourra refuser un candidat choisi par le preneur qui ne remplirait pas des conditions déterminées, notamment de revenus ou de moralité, dans le mois de la réception de toutes les pièces.

A l'issue de cette vérification et si celle-ci est favorable, un bail pourra être signé avec l'acquéreur avec effet le 1<sup>er</sup> du mois suivant.

Les lieux devront être laissés dans un état conforme au règlement du camping.

Un état des lieux sera dressé contrairement à la fin du bail.

La vente sur parcelle de mobil-home présentant un caractère de vétusté et de mauvais entretien est interdite.

La vente de mobil-home sur le terrain n'est plus autorisée en cas de non renouvellement du contrat, celui-ci devra être retiré du camping.

### **DESTINATION**

**Le mobile home ne peut être considéré comme résidence principale**, conformément au décret 2011.1214 du 29 septembre 2011 prévoyant une extension des dispositions du code de l'urbanisme à l'habitat léger de loisirs, afin de lutter contre la sédentarisation de ce type d'hébergement et la transformation des terrains de camping en lieux d'habitat permanent.

Les lieux loués sont destinés à recevoir une résidence mobile à **usage de vacances** soit pour le Preneur ou le Sous locataire, **l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.**

**Le mobile home devra être de couleur « ton bois marron clair » (RAL 1011) - volets verts sapin ou blancs – pergola verte sapin et blanche.**

Les annexes devront être conformes au style des résidences mobiles autorisées par le bailleur.

En cas de remplacement d'une résidence mobile par une autre, obligation est faite au Preneur de remettre en place un produit de même type.

## **CONDITIONS**

### **1 - Obligations du BAILLEUR**

Le Bailleur est tenu aux obligations principales suivantes :

- de délivrer au Preneur un terrain avec possibilité pour le Preneur de se brancher aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement.
- d'assurer la jouissance paisible des lieux, et sans préjudice (cf article 1721 du code civil) \*, de le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle, hormis ceux consignés dans l'état des lieux.
- de souffrir les aménagements réalisés par le Preneur dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, ces aménagements restants en fin de bail la propriété du Bailleur, sans aucune indemnité.

\*article 1721 du code civil : « il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, même quand le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelle que perte pour le preneur, le bailleur est tenu d'indemniser ».

### **2 - Obligations du PRENEUR**

Le bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

#### **Occupation - Jouissance**

De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement selon leur destination.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail sous réserve des articles 802 \* et suivants du code civil. Si la notification prévue à l'article 877\* du code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

\* article 802 du code civil : « l'héritier qui, à l'inverse, choisira de ne conserver en nature aucun bien de la succession procédera à la réalisation de l'actif dans l'intérêt des créanciers et des légataires. C'est la procédure actuelle, mais elle est considérablement assouplie. En effet, l'héritier possèdera pour la réalisation de l'actif les pouvoirs reconnus au tuteur pour l'aliénation des biens meubles et immeubles des mineurs ; les autorisations prévues par la loi sur les tutelles lui seront données par le président du tribunal de grande instance. Ainsi est abandonné les recours systématiques et coûteux à la vente aux enchères. »

\*article 877 du code civil : « les titres exécutoires contre le défunt sont pareillement exécutoires contre l'héritier personnellement ; néanmoins les créanciers ne pourront en poursuivre l'exécution que huit jours après la signification de ces titres à la personne ou au domicile de l'héritier. »

Le PRENEUR s'oblige à :

- tenir pendant toute son occupation les lieux loués en bon état et en assurer l'entretien courant ; il en sera de même pour sa résidence mobile. Toute résidence mobile présentant un caractère de vétusté et de mauvais entretien devra être retirée du camping.
- supporter toutes modifications des branchements d'eau, d'électricité ou assainissement..., ainsi que la pose de tout appareil de comptage
- rendre les lieux loués en bon état d'entretien en fin de jouissance,
- faire contrôler annuellement toute installation fonctionnant au gaz,
- produire une attestation annuelle d'assurance et de contrôle des appareils à gaz

Le PRENEUR s'engage à :

- fournir chaque année, **avant le 15 janvier**, un justificatif de domicile (facture d'énergie ou d'eau) attestant qu'il dispose d'un domicile principal extérieur au camping et pour la première année au moment de la signature du contrat.

- faire assurer obligatoirement sa résidence mobile contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux ainsi que le recours des voisins et risques locatifs, le vol et la responsabilité civile, par une compagnie d'assurance et d'en justifier annuellement, **avant le 15 janvier**, au Bailleur par remise d'une attestation de l'assureur et pour la première année au moment de la signature du contrat.

- déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

- déclarer immédiatement à sa compagnie (**et d'en informer conjointement le Bailleur**) tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans la résidence mobile stationnée sur les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile du dit sinistre. Cette information du bailleur devra être obligatoirement formulée par écrit.

- renoncer à tout recours contre le bailleur en cas d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, de l'assainissement

- de déclarer et payer la taxe de séjour annuelle.

Les résidences mobiles installées sur le terrain de camping ne sont pas soumises **actuellement** aux taxes d'habitation ni aux taxes foncières.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le PRENEUR s'engage à :

- ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice
- veiller à ce que la tranquillité des lieux loués ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ou ses locataires.
- n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial à condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât, ni aucun trouble de jouissance aux occupants du camping
- ne pas avoir de chiens de catégorie 1 et 2
- prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles.
- n'installer ni tente, caravanes ou camping-car même temporairement.
- ne pas effectuer de plantation d'arbres ou d'arbustes sans autorisation de la commune.

Le Preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le bailleur ne devant en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

### **TOLERANCES**

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin au moyen d'une mise en demeure, en lui laissant un délai suffisant pour se mettre en conformité.

### **REDEVANCE D'OCCUPATION :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €)** - valeur au 01 Juillet 2023 -

Ce loyer ne comprend pas les coûts liés à l'électricité, l'eau, l'assainissement, les ordures ménagères.

**Le loyer est PAYABLE par année civile en MARS.** La première année, le loyer est payable au prorata du nombre de mois restants à courir à compter de la date d'installation jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

Tout mois commencé est dû intégralement.

Le premier paiement, libellé à l'ordre du Trésor Public, intervient le jour de la signature du bail sauf conditions particulières.

Le loyer annuel *est payable* en deux fois (mars - septembre).

### **CHARGES NON COMPRISES dans la redevance d'occupation :**

Les charges dues par le PRENEUR au prorata de sa consommation comprenant :

- l'électricité relevée semestriellement (15 Avril – 15 Octobre) pour tenir compte des tarifs été/hiver,
- l'eau et l'assainissement relevés annuellement,
- la location des conteneurs collectifs à ordures ménagères,

Le coût de la location de ces derniers est réparti entre les 34 parcelles du camping et facturé annuellement. Cette redevance est fixée à 20€ par an et par emplacement et suivra l'évolution des tarifs appliqués par Dinan Agglomération pour la location de ces conteneurs.

L'évolution de la politique de Dinan Agglomération en matière de traitement des déchets (taxes ou redevances) pourra entraîner une modification de cet article.

Ces charges feront l'objet d'une facture semestrielle.

### **CLAUSE d'INDEXATION :**

Au cours du présent bail, le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé au 1<sup>er</sup> JANVIER en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers ( IRL) publiés par l'INSEE.

L'indice de base pris en compte est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 lequel était de 136,27.

L'indice à prendre en considération lors de chaque révision sera celui du même trimestre de l'année de révision ou de l'année précédent la révision.

Le nouveau loyer prend effet à la date de la révision ci-dessus indiquée.

Il s'applique de manière rétroactive.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci doit être payé normalement à l'échéance.

L'ajustement du loyer sera facturé ultérieurement.

### **CLAUSE PENALE (articles 1152\*,1126\* et suivants du code civil)**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra en sus :

- les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrements de sommes qui lui sont dues
- une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire et ce sans préjudice de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité forfaitaire par jour de retard à trois fois le loyer quotidien. Sera considéré comme jour de retard toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cession de la location jusqu'au jour de la restitution des lieux après déménagement complet.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152\* du code civil ci-après littéralement rapportés : « le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire ».

\* article 1152 du code civil : « lorsque la convention porte celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommage et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre. Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire sera réputée non écrite ».

\* article 1126 du code civil : « tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner ou qu'une partie s'oblige à faire ou ne pas faire ».

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'un seul terme du loyer ou du montant des accessoires à son échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié, sans qu'il soit besoin de remplir la formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

En cas de paiement par chèque, le montant du loyer et des accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au Bailleur dans le cas où le chèque reviendrait impayé.

### **CAHIER DES CHARGES et REGLEMENT INTERIEUR**

Un cahier des charges et règlement intérieur fixant les règles et définissant les droits et obligations des propriétaires est annexé à la présente convention.

Tout signataire de ladite convention de bail s'engage à avoir pris connaissance dudit cahier des charges et règlement intérieur, à le respecter et le faire respecter strictement par sa famille, ses visiteurs, son personnel ou ses locataires.

Si l'une des clauses de ce document n'était pas respectée, la commune se réserve le droit de rompre le contrat. De la même façon, la non fourniture d'un document attestant que le preneur a une résidence principale extérieure au camping, réserve à la Commune le droit de rompre le contrat

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile sus indiqué.

Fait en deux exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

A SAINT-LORMEL, le

202

Le Bailleur,

Le Preneur,

(faire précéder la signature par les mentions lu et approuvé / bon pour accord)

- Mise à jour juillet 2023 -

1 rue Saint-Pierre - 22130 SAINT-LORMEL - ☎ 02.96.84.14.80. Fax : 02.96.84.03.70.

E-mail : [mairie.st.lormel@orange.fr](mailto:mairie.st.lormel@orange.fr) – [www.saint-lormel.fr](http://www.saint-lormel.fr)