

# Contrat de location Mercatorpark



**CONTRAT POUR LA LOCATION D'UNE PARCELLE AU  
MERCATORPARK**

Entre :

1) **S.A. VEDESCA**

Avec siège social à 8620 Nieuport, Avenue Albert I n° 98,  
représenté par : Mr Hendrik Danneels.

Ci-après dénommée le bailleur.

Et

2) Mr et/ou Mme : .....

Adresse : .....

Commune : .....

Ci-après dénommé le(s) preneur(s).

Le MERCATORPARK est situé à 8420 Wenduine, Neptunuslaan 4 dans  
une région de séjours récréatifs, plus spécifique, le plan régional  
Oostende – Middenkust 02.

Il a été convenu ce qui suit:

**Article 1**

Le bailleur donne en location au preneur une parcelle destinée à un séjour  
de loisirs de plein air, bien connue du preneur sous le numéro .....

**Article 2**

Sur la parcelle il ne sera toléré que des séjours à caractère mobile.

Le preneur n'a aucun droit de faire des constructions ou des plantations  
sur la parcelle, sauf du consentement préalable écrit du bailleur ou de son  
délégué. Si le preneur fait quand même illégitimement des constructions  
ou des plantations, le bailleur ou son délégué sera autorisé à

- 1) ordonner la suppression de l'ouvrage,
- 2) ordonner le rétablissement dans l'état original,
- 3) réclamer des dommages-intérêts
- 4) demander la résiliation de la convention, le tout de plein droit et  
sans mise en demeure. (La convention ayant pris fin, le preneur ne

pourra demander aucune indemnité pour perte définitive d'un titre de propriété.)

### **Article 3**

Le preneur donne préalablement son accord à tous les travaux d'aménagement, de construction et de rénovation et à toutes les transformations que le bailleur désire exécuter sur le domaine, soit pour améliorer le camping, soit en exécution de la législation en vigueur sur les résidences récréatives en plein air et l'aménagement des régions destinées à ces résidences

Si, par conséquent, l'emplacement du preneur est menacé, le bailleur en avertit le preneur par envoi recommandé.

Dans ce cas, le preneur a le droit de résilier la convention endéans les quinze jours et de rendre l'emplacement libre dans un délai d'un mois après la réception de la lettre recommandée.

Le preneur ne peut aucunement prétendre des dommages-intérêts quelconques.

Tous les frais de déplacement du séjour et ses dépendances à la suite des travaux d'aménagement incombent au preneur.

### **Article 4**

La parcelle n'est destinée qu'à l'usage personnel, sauf autorisation écrite du bailleur ou de son délégué.

### **Article 5**

Ce contrat est autorisé pour la durée de la période en cours qui est d'un an. Il sera reconduit tacitement pour une seule période : prenant cours le 1 avril et prenant fin la 31 mars, sauf si une des deux parties met fin à la convention au moins deux mois avant l'expiration de la période et ce signifié par lettre recommandée à la poste. . Il n'y a pas lieu à exposer les motifs de cette résiliation.

### **Article 6**

Le prix est de ..... et pour chaque parcelle fixé individuellement et indépendamment chaque année, même en cas de prolongation de la convention.

Le prix est indivisible et dû, pour la première fois, à la signature de la présente convention, pour la période en cours. En cas de prolongation, il l'est au plus tard le 15 mars de chaque année.

Le preneur n'ayant reçu la facture le 1 mars, est tenu d'en avertir lui-même le bailleur et ceci au cours du mois de mars.

Le défaut de paiement ou de paiement partiel en date du 15 mars, emportera, de plein droit et sans mise en demeure, l'application d'un intérêt au taux de 1% par mois et ceci à compter de la date de facture, ainsi que l'application à titre de dommages intérêts d'une indemnité forfaitaire à 15% du principal impayé pour frais accessoires de personnel et d'administration et lettres de rappel.

### **Article 7**

Tous impôts et taxes présents et futurs levés par l'état, la région, la province, la commune ou une autre autorité, en ce compris le précompte immobilier, incombent entièrement aux preneurs.

### **Article 8**

Le preneur s'engage à tenir la parcelle en parfait état. A son délaissement, la parcelle sera débarrassée de tous les objets, des débris de bois, de pierre et autres ordures, à moins d'avoir l'accord préalable du bailleur ou de son délégué. Si des objets ou autres sont restés sur le terrain sans l'accord du bailleur ou de son délégué, ceux-ci seront enlevés au frais du preneur.

Sauf dispositions contraires, le preneur est tenu d'entretenir sa pelouse lui-même. Admettons que cet entretien se fera de façon régulière et tant que nécessaire.

L'entretien de la peinture et les réparations aux séjours est de rigueur.

L'inobservation de ces obligations par le preneur, autorise le bailleur ou son délégué à exécuter tous les travaux lui-même après l'expiration d'un délai de quinze jours calendaires à compter de l'envoi d'une mise en demeure.

Le preneur s'engage à régler immédiatement les frais qui en découlent après la réception de la facture concernant les travaux effectués.

### **Article 9**

Le preneur est personnellement responsable du dommage causé par ses hôtes.

### **Article 10**

Le preneur s'engage à exécuter les raccordements à tous les réseaux utilitaires (gaz, eau, électricité, ...) en conformité avec les dispositions légales en la matière.

Le bailleur ou son délégué est en droit d'exiger annuellement un certificat de conformité, délivré au preneur par un organisme agréé, relatif à l'installation de ces réseaux utilitaires.

L'ancienneté de ce certificat ne pourra pas dépasser six mois.

S'il le juge nécessaire, il se réserve le droit de prendre des mesures accessoires qu'il a le droit, le cas échéant, de se faire rembourser.

Tous les frais découlant de l'installation, le débranchement, la coupure et l'entretien des réseaux utilitaires ou du dommage à ces réseaux incombent au preneur.

En matière de sécurité, le bailleur ou son délégué se réserve le droit d'interrompre immédiatement toute fourniture par ces réseaux utilitaires s'il n'est pas satisfait aux conditions énumérées ci-dessus. Il en va de même en cas d'abus d'utilisation de ces réseaux.

### **Article 11**

Le preneur s'engage à contracter une assurance "R.C., contre l'incendie et la tempête". Il est tenu, à tout moment et sur simple demande du bailleur ou de son délégué, de fournir sa dernière quittance ou une police d'assurance.

Le bailleur ou son délégué est en droit d'obliger le preneur à souscrire une police auprès d'un assureur désigné par leurs soins.

### **Article 12**

La parcelle donnée en location fait partie d'une exploitation dans son ensemble. Il existe un règlement d'ordre intérieur dont le preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire à la signature de la présente convention. Il s'engage explicitement à en respecter toutes les dispositions scrupuleusement et entièrement.

Le preneur s'engage également à faire respecter ce règlement par sa famille et par tous ses visiteurs éventuel.

**Le preneur accepte que toute infraction à ce règlement qui trouble l'ordre, la tranquillité et la sécurité du terrain et des résidents emportera, de plein droit et sans mise en demeure, la rupture de la présente convention.**

En outre, le preneur accepte que le bailleur ou son délégué a le droit, sans en énoncer les motifs, de refuser l'accès du terrain à des tiers.

### **Article 13**

L'adresse de Mercatorpark ne peut en aucun cas être utilisée par le preneur comme adresse de son domicile. Mercatorpark ne sera nullement considéré comme principal établissement.

Si le preneur est réputé d'avoir, en vertu d'une disposition légale ou réglementaire ou en vertu d'une décision prise par une autorité administrative, son domicile à Mercatorpark, la convention sera, de plein droit et sans mise en demeure, résiliée.

### **Article 14**

Le preneur ne pourra, transférer, en tout ou en partie, ses droits ou sous-louer, en tout ou en partie, ni la parcelle ni le séjour.

Le bailleur ou son délégué est libre d'accorder des exceptions quand il a été consulté par écrit. Chaque exception doit être confirmé par un écrit.

Toute infraction à cet article emportera, de plein droit et sans mise en demeure, la rupture de la présente convention.

### **Article 15**

Le bailleur ne peut jamais être contraint à accepter, contre son gré, un propriétaire d'un séjour de loisirs de plein air. Aucune aliénation, même à titre gratuit, ou transfert du séjour n'aura lieu sans le consentement préalable et par écrit du bailleur ou son délégué.

Celui-ci se réserve expressément le droit d'assortir son consentement de certaines conditions.

En l'absence d'une autorisation, la vente ou le transfert du séjour ne sera pas opposable à l'exploitant et les soussigné(e) s de la présente convention continueront à être considéré(e) s comme les preneurs.

Il sera adjoint à l'acte qui règle la vente ou le transfert éventuel du séjour, un exemplaire de la présente convention et un exemplaire du règlement d'ordre intérieur. Les deux documents seront revêtus de la signature du nouveau propriétaire et remis au bailleur ou son délégué.

### **Article 16**

Lors du décès du preneur/des preneurs, la présente convention sera considérée comme ayant pris fin.

### **Article 17**

Chaque modification aux dispositions de la présente convention exige la même forme que celui-ci.

Le bailleur se réserve, à tout moment, le droit d'adapter le contenu du règlement d'ordre intérieur. Toute adaptation ou modification sera signifiée, en double exemplaire, par lettre recommandée à la poste, au preneur qui s'engage déjà par les présentes à en retourner, sans délai, un exemplaire dûment signé par lui au bailleur. En cas de refus de signature de sa part, le preneur a le droit de résilier la convention endéans les quinze jours et de délaisser l'emplacement dans le délai de un mois qui suit l'envoi recommandé. L'inexécution de ce qui précède, rendra cette adaptation ou modification également opposable au preneur. Toute adaptation ou modification en conséquence du premier paragraphe du présent article 17, ne pourra nullement donner lieu à un droit quelconque à des dommages intérêts.

### **Article 18**

L'enregistrement éventuel de la présente convention ainsi que les frais et amendes qui en découlent, sont à charge du preneur.

### **Article 19**

La nullité d'une des dispositions de la présente convention n'a aucune influence sur la validité des autres dispositions de la convention.

### **Article 20**

Cette convention est soumise au droit Belge. Chaque clause qui irai à l'encontre de la loi ou de l'ordre public doit être considérée comme non écrit sans pour cela annulé le contrat entier. Celui-ci doit être intégralement exécuté.

Toutes contestations relatives à la validité, l'interprétation ou l'exécution à la présente convention et au règlement d'ordre intérieur, sont de la compétence exclusive des tribunaux de Veurne.

Fait à Wenduine le ..... en autant d'exemplaires que de parties (.....ex.), chacune d'elles déclarent avoir reçu un exemplaire.

Le bailleur,

Le(s) preneur(s) \*

\* La signature sera précédée de la mention manuscrite 'Lu et approuvé'

Le texte néerlandais de la présente convention prime en droit toute traduction. Le bailleur n'est pas tenu, le cas échéant, de fautes de traduction, non plus de fautes graves de traduction.

## **REGLEMENT INTERNE – MERCATORPARK**

1. Ce règlement est contraignant pour tout ceux qui entrent dans Mercatorpark.
2. Les résidents sont responsables pour que leurs visiteurs observent le règlement.
3. Le bailleur ou son délégué veille sur l'application de ce règlement. Chaque infraction qui compromet l'ordre, la tranquillité et la sécurité du terrain et de ses résidents entraîne la résiliation immédiate et sans mise en demeure du contrat de location de la parcelle.
4. Le texte néerlandais de ce règlement est valable en droit au dessus de toutes les traductions.
5. Chacun est obligé, sur peine prévue par la loi, de se présenter à la réception du Mercatorpark dès son arrivée, en possession des cartes d'identités des personnes qui passent la nuit dans sa résidence. Les clients résidentiels sont inscrits une fois par an et ce lors de la première visite de la nouvelle période de location. Les autres visiteurs doivent se réinscrire lors de chaque séjour. Le résident est responsable pour les inscriptions des gens qui logent dans sa résidence. Le bailleur ou son délégué a le droit de prescrire des règlements approprié pour les tiers personnes et peut demandé une indemnité. Celle-ci est fixée annuellement. Le résident s'engage à mettre chacun de ses visiteurs au courant du règlement.
6. Lorsque le résident ou une tiers personne a des dégâts, le bailleur est libéré de tout responsabilité. Le résident est responsable pour les dégâts causés par ses invités.
7. Chaque caravane résidentielle ou tractable et chaque mobil home qui entre au Mercatorpark avec le but d'y séjourner doit être obligatoirement équipés d'installations sanitaires.

## MESURES D'ORDRE INTERNE ET DE SECURITE

### A. CIRCULATION.

1. Il est interdit de stationner sur les voies d'accès et les chemins de traverse. Une exception peut être accordé par le bailleur ou son délégué pour une durée limitée. Le stationnement est autorisé sur les places prévues à cette effet ou sur l'emplacement prévu pour véhicule sur la parcelle louée. Dans le cas ou toutes les places de parkings sont occupées, les visiteurs stationneront leur véhicule à l'extérieur du camping.
2. Les panneaux de circulation placés par le bailleur ou son délégué doivent être respectés.
3. Quoique le code de la route ne soit pas d'application sur un terrain privé, les résidents et les visiteurs respecteront ce code. En cas d'accidents sur le terrain, le code de la route sera d'application. Les piétons ont toujours priorité. Les cyclistes doivent également respecter le code de la route et se tenir à droite de la chaussée. Les voitures sont utilisées uniquement pour entrer et sortir du domaine. Chaque infraction au règlement sur la circulation peut occasionné l'interdiction d'accès au domaine et l'établissement d'un procès-verbal par la police.
4. L'entrée et sortie sont fermés avec des barrières. Les résidents doivent être en possession d'une carte d'accès pour laquelle une indemnisation et une garantie sont demandées. Cette carte est strictement personnel en n'est pas transmissible. Lors du départ définitif du camping, la carte sera remise au bailleur ou son délégué. Le bailleur ou son délégué doit être prévenu en cas de vol ou de perte de la carte. Dans ce cas la garantie est perdue et le résident n'en peut pas réclamé la restitution.
5. La vitesse maximale est de 10 Km/heure. Chaque infraction peut entraîné le retrait de la carte d'accès et l'interdiction d'entrée avec un véhicule motorisé.
6. Seulement un véhicule par parcelle est autorisé, même s'il y a de la place pour plusieurs. Quand le bailleur ou son délégué exige le déplacement d'une voiture, les résidents doivent y donner suite immédiatement.

## **B. SECURITE.**

1. Les jeux dangereux sont interdits.
2. Aucune arme ne peut être rapporté à l'intérieur du Mercatorpark.
3. On ne peut pas entassé des produits qui peuvent augmenter le risque d'incendie ou les conséquences de celui-ci.
4. En cas d'incendie, le bailleur ou son délégué doit être immédiatement averti. Les extincteurs se trouvent aux endroits indiqués.
5. Il est interdit d'abandonner les enfants et les chiens sans garde ou de les enfermer dans la résidence ou dans la voiture. Les chiens doivent à tout moment être tenu en laisse (max 3m). Les chiens dangereux doivent porter une muselière. Si ses chiens constituent une menace pour les autres résidents, l'accès au camping leur sera interdite par le bailleur ou son délégué.
6. Chaque résidence doit être équipé d'un extincteur. Cet appareil doit être contrôlé annuellement par un organisme agréé.
7. Les feux de camps sont interdits.

## **C. HYGIENE.**

1. Toutes les parcelles ainsi que les espaces ou terrains publics doivent être gardé dans état impeccable.
2. Les enfants en dessous de 8 ans doivent toujours être accompagné par un adulte lorsqu'ils utilisent les installations communes.
3. Les déchets doivent être trié selon les directives en matière de protection de l'environnement en vigueur et mis dans des sacs poubelles « De Haan », ces sacs seront mis à l'endroit prévu à cet effet par le locataire. Les déchets encombrants tel que frigos, matelas, bois, fer,..... doivent être emmené par le résident. Les débris de verre et les mégots de cigarette ne peuvent pas traîner sur la parcelle ni sur la terrain.
4. Les excréments des animaux doivent immédiatement être ramassés par le maître et déposé dans la poubelle. En cas d'infraction on appliquera le règlement général de police avec une amende.
5. Tendre un fil pour le linge est interdit, seul un séchoir est autorisé.

#### **D. ORDRE ET TRANQUILLITE.**

1. Les résidents et les visiteurs doivent respecter la tranquillité publique, la moralité et la bienséance.
2. Les jeux de hasard sont interdits.
3. Tout le monde est tenu de se comporter de façon à ce que les autres résidents ne sont pas dérangés plus que nécessaire par le bruit. Chaque bruit est interdit nuit et jour quand il est dû à un manque de précautions, quand ce bruit est causé sans nécessité et quand il est de nature à perturber la tranquillité des autres résidents (Par ex. radios, T.V.'s, ou autres appareils ou jouets). Ceci vaut également pour les véhicules dont l'échappement fait un bruit excessif. Les véhicules avec un échappement bruyant, arrêteront leur moteur en entrant ou sortant du camping entre 22h00 et 06h00 (tapage nocturne)
4. Il est interdit de creuser des fossés ou de retourner la terre, sauf avec autorisation préalable du propriétaire ou de son délégué.
5. Les plantations doivent être respectées, tailler ou abattre les arbres est interdit sans l'accord préalable du bailleur ou de son délégué. La pose de plantations sur la parcelle est autorisée uniquement avec l'accord préalable et écrit du bailleur ou de son délégué. Lors du départ définitif, le résident doit laisser les plantations indemnes. Le résident ne peut demander aucune indemnisation pour les plantations au bailleur ou son délégué. Dans aucun cas la structure de la plantation peut être modifiée.
6. **L'utilisation du barbecue n'est autorisée que si les mesures de sécurité sous mentionnés sont respectées :**
  - ❖ **Présence d'un extincteur, d'un seau d'eau ou de sable.**
  - ❖ **Présence d'un adulte.**
  - ❖ **La fumée ne peut pas déranger les autres résidents.**
  - ❖ **Respecter une distance suffisante des résidences.**
  - ❖ **Les charbons ardents doivent rester sous la surveillance d'un adulte jusqu'à extinction complète. Le charbon utilisé ne peut ni être éparpillé sur la parcelle ni sur le terrain.**
  - ❖ **Le BBQ doit se trouver sur une base ininflammable par exemple une plaque en métal.**
7. Les propriétaires d'animaux doivent veiller à ce que ceux-ci :
  - ne dérangent en aucun cas les autres résidents
  - n'endommagent pas les plantations ou autres objets dans les espaces publics

## **E. EQUIPEMENTS D'UTILITE PUBLICS.**

1. tous les raccordements sur le réseau d'eau, électricité ou distribution TV se feront par le bailleur, son délégué ou une personne désigner par celui-ci. Quand un résident quitte les lieux définitivement, il doit avertir le bailleur ou son délégué afin que celui-ci intervienne pour clôture des installations et l'établissement du décompte.
2. Les bouteilles de gaz achetées au Mercatorpark doivent être remis.
3. Le bailleur ou son délégué décide de la période où le camping est prévu des équipements d'utilité publics tel que l'eau, gaz, électricité, distribution TV, etc.
4. Il est strictement interdit d'enfoncer des objets dans le sol pour éviter l'endommagement aux canalisations d'eau ou d'électricité. Dans le cas où le preneur ignore cet article et que des dégâts sont apportés, volontaire ou involontaire, les frais seront mis à sa charge et un dédommagement sera exigé.

## **F. CLAUSES FINALES.**

1. Pendant l'absence des résidents, il est interdit de laisser des pare vents, des meubles de jardin ou autre à l'extérieur.
2. Il est interdit de placer des pare vents fixe sur la parcelle. Les caravanes doivent obligatoirement être fermées en dessous et ce dans les matériaux prescrit et approuvé par le bailleur ou son délégué. La maçonnerie est interdite.
3. Le placement d'un abri de jardin (tenant compte des possibilités de la parcelle et la conformité aux normes anti- incendie), d'une clôture et/ou porte d'entrée d'un type uniforme, n'est possible qu'avec l'accord écrit préalable du bailleur ou son délégué. Seul les abris de jardin, les clôtures et les portes d'entrées prescrits peuvent être placé sur la parcelle, le bailleur ou son délégué n'autorisera en n'aucun cas un autre type. Tout les clôtures, portes d'entrées, pare vents, constructions et abris de jardin non conforme seront enlevés par le preneur et à ses frais au moment de la signature du présent contrat. La couleur standard de l'abri de jardin ainsi que celle de la clôture est verte. Une zone verte de 2 m de large et de la même hauteur est obligatoire du côté de la zone frontalière du camping.
4. Chaque parcelle doit être clôturé avec les matériaux prescrits. Les petites portes d'entrées sont obligatoires, les doubles portes ne le sont pas. En dehors de la résidence il est interdit de mettre des constructions, quelque soit leur nature (jardinets, plateaux carrelé,

- constructions fixes, etc. ...) sans l'accord écrit préalable du bailleur ou de son délégué. Le placement d'une deuxième résidence est interdit.
5. En dehors de la clôture de la parcelle, il est interdit de mettre du gravier ou un autre revêtement dur. Cette zone doit être plantée ou ensemencée.
  6. Le placement de petites tentes pour l'hébergement de famille du preneur est autorisé pour des périodes brèves. Ces personnes payeront une compensation au propriétaire ou à son délégué en fonction du nombre de nuitées.
  7. Les indemnisations pour les emplacements de camping sont payables à l'avance. Aucun remboursement sera fait en cas de départ anticipé, quelque soit la raison.
  8. La résidence ne peut occuper que 40 % de la superficie de la parcelle avec un maximum de 48 m<sup>2</sup>, l'abri de jardin et l'auvent inclus. Lors du placement de la résidence ou de l'abri de jardin, les prescriptions légales en matière de distances et de constructions doivent être respectées. La superficie plantée ou ensemencée ne peut pas être inférieure à 33,3 % de 'la superficie nette'. 'La superficie nette' est 'la superficie totale' moins 'la superficie construite maximum autorisée (48 m<sup>2</sup>)'. Par exemple si la superficie totale = 130 m<sup>2</sup>, la superficie plantée ou ensemencée doit être minimum  $130 - 48 = 82,3$  m<sup>2</sup>.
  9. L'application de présent règlement sera contrôlée régulièrement par le bailleur ou son délégué.

## **DECLARATION**

*Le(s) preneur(s) déclare (nt) avoir pris connaissance du règlement interne de Mercatorpark et déclare (nt) s'en tenir ainsi qu'au changements éventuelles que le bailleur ou son délégué peut porté au règlement.*

*Les infractions graves peuvent entraîné le renvoi du camping.*

*Fait à Wenduine le ..... en autant d'exemplaires que de parties (.....) et dont lequel chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.*

*Le(s) preneur(s)\**

\* La signature doit être précédé par la mention écrite 'Lu et approuvé'.