

CONVENTION D'OCCUPATION DU SOL

Entre,

La commune de SAINT-JUNIEN collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la HAUTE-VIENNE, représentée par Pierre ALLARD, Maire de ladite Commune, autorisé par décision du conseil municipal prise en vertu d'une délibération en date du 27 mai 2020 dont un extrait certifié conforme est annexé au présent acte après mention (annexe n°1).

Ci-après dénommée "la Commune" ou "le propriétaire"

D'une part

La Société dénommée CAMPING-CAR PARK, Société par actions simplifiée au capital de 104 794 €, dont le siège est à PORNIC (44210), 3 rue du Docteur Ange Guépin, identifié au SIRET sous le numéro 53096623300039 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Représentée par Monsieur Laurent MORICE.

Ci-après dénommée "le locataire"

D'autre part

PREAMBULE

Dans un courrier LRAR en date du 23/04/2020, la société CAMPING-CAR PARK a manifesté auprès de la Commune de SAINT-JUNIEN son intérêt pour exploiter une aire de stationnement pour camping-cars.

1. FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties à la présente convention, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination le "propriétaire" ou "le locataire", elles agiront et s'obligeront, et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

Le service proposé par le locataire devra être innovant et répondre à un besoin sécuritaire et environnemental. La présente convention devra porter sur une solution innovante. Il est à rappeler la définition de l'article L. 2172-3 du code de la commande public : *"Sont considérés comme innovants les travaux, fournitures ou services nouveaux ou sensiblement améliorés."* Par voie de conséquence, la présente convention pourra s'inscrire dans le cadre du décret n° 2018-1225 du 24 décembre 2018.

2. OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le locataire est autorisé, sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public, à exploiter le camping-municipal ci-après désigné.

3. DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine privé de la commune. En conséquence, le locataire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et quelque autre droit.

4. DÉSIGNATION

La SAS CAMPING-CAR PARK est autorisée à occuper les lieux ci-après désignés : Camping de la Glane ; une partie de parcelle de terrain est viabilisée, c'est à dire raccordée aux réseaux suivants : eau, électricité, évacuation des eaux usées et Internet.

La parcelle est dénommée «Camping de la Glane», figurant au cadastre de ladite Commune (Annexe 5) :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	12	Allée des Pommiers	47 751 m ²

Cette section cadastrée intègre temporairement la zone des Chalets et du Club house de rugby. Un document d'arpentage en vue de la mise à jour du cadastre sera fourni dans les meilleurs délais et fera l'objet d'un avenant à la présente convention. Dans l'attente, est joint à cette convention le découpage parcellaire qui fera l'objet de cette mise à jour cadastrale.

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le locataire est autorisé à intervenir sur ces lieux et à y effectuer toutes les opérations qu'il jugera nécessaire permettant d'opérer la gestion, l'exploitation, la promotion et la commercialisation du camping-municipal.

5. DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

Le locataire ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de gestion et d'exploitation de campings municipaux, dont les missions sont détaillées dans l'annexe 2.

La Commune garantira :

- l'accès routier au site par les véhicules de loisirs toute l'année sauf cas de force majeure,
- la mise en place d'une signalétique directionnelle.

En haute saison, CAMPING-CAR PARK accueillera aussi bien les caravanes, tentes et camping-cars. En basse saison, le camping sera exploité par CAMPING-CAR PARK comme une aire pour camping-cars, réservée exclusivement aux camping-cars.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est personnelle, incessible et conclue à titre précaire et révocable.

La présente convention prend effet à compter de la date de mise à disposition effective du terrain au profit du locataire et ce pour une durée de 10 années à compter de cette date.

En cas d'accord écrit des deux parties 6 mois avant l'échéance de la présente convention, celle-ci pourra se poursuivre, pour une ou plusieurs nouvelles périodes d'un an.

7. DENONCIATION ET RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit, notamment, en cas de :

- dissolution de la société occupante
- liquidation judiciaire de la société occupante
- cessation par le locataire pour quelque motif que ce soit, de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition
- en cas de déficit d'exploitation 2 années consécutives (En raison de l'obligation réglementaire de gestion en bon père de famille, l'utilisateur pourra mettre un terme au contrat, à l'issue de la transmission à la collectivité de pièces matérialisant les déficits économiques générés par l'aire, indépendant de la gestion par l'utilisateur)
- condamnation pénale de le locataire le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité
- retrait ou résiliation de l'autorisation pour motif d'intérêt général
- inexécution des présentes.

La commune et le locataire pourront de façon générale, résilier, à tout moment, la présente convention pour faute ou motif d'intérêt général.

La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet six (6) mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

8. RESPONSABILITE – ASSURANCE

Le locataire souscrira une assurance Responsabilité Civile pour tous les risques encourus dans le cadre de sa location.

La Commune souscrira un contrat d'assurances pour le foncier et son bâti.

9. TARIFS

Les tarifs consommateurs appliqués sur l'aire auront été transmis à la collectivité avant affichage sur tous les supports par le locataire. Ces tarifs correspondront aux tarifs pratiqués sur le réseau CAMPING-CAR PARK.

10. COMMISSION DE GESTION COMMERCIALE

La commission commerciale de gestion du locataire correspond à 1/3 du chiffre d'affaires HT. Un montant minimum de 3,64 € HT de commission de gestion sera appliqué par camping-car et par tranche de 24H.

Le montant minimum de 3,64 € HT sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire du contrat, en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Il est précisé que le dernier indice trimestriel INSEE publié au jour de la signature du présent document servira de référence. Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour l'ensemble des parties de réaliser une notification extrajudiciaire.

Cette gestion comprend notamment la gestion commerciale (dont l'encaissement des séjours et facturations de ceux-ci), l'assistance technique selon les contrats d'entretiens choisis, la promotion / communication, la sécurité des usagers, etc.

11. LOYER

Le locataire s'engage à verser à la commune un loyer constitué :

- d'une **part fixe forfaitaire** correspondant à 1.000 hors taxes par an,
- d'une **part variable** composée ainsi (Assiette – part fixe forfaitaire)
 - Assiette PERIODE A (1^{ère} à 6^{ème} année d'exploitation) : 50% de la marge brute
 - Assiette PERIODE B (7^{ème} à 10^{ème} année d'exploitation) : 80% de la marge brute

La marge brute constitue le chiffre d'affaires, déduction faite de la commission de gestion commerciale.

Le loyer sera versé annuellement à partir des comptes du locataire certifié par un commissaire aux comptes et sur présentation de facture en bonne et due forme. Pour la première et la dernière échéance, le loyer sera calculé au prorata temporis. La facture émise par la Commune fera apparaître le taux de TVA.

Il est précisé que la part fixe sera revalorisée annuellement sur la base de l'indice de révision des loyers.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due au propriétaire dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

12. INVESTISSEMENTS CAMPING-CAR PARK

CAMPING-CAR PARK assurera le financement et l'installation de l'ensemble des équipements composant le camping municipal. La liste des équipements est reprise dans le devis repris en annexe N°4. CAMPING-CAR PARK restera propriétaire de ces équipements. CAMPING-CAR PARK s'engage à tout mettre en œuvre pour maintenir en bon état de fonctionnement ces équipements. Il est précisé que la maintenance et le remplacement des pièces défectueuses seront à la charge de CAMPING-CAR PARK.

Ces équipements seront installés exclusivement sur un terrain viabilisé par la Mairie : eau, électricité, évacuation des eaux usées et Internet.

Au terme de la convention, et sauf rachat par la Commune, CAMPING CAR PARK enlèvera le matériel, à ses frais. CAMPING-CAR PARK se réserve le droit de déléguer toute personne susceptible de prendre possession du matériel en ses lieux et places.

Si pour quelque cause que ce soit, la Commune est dans l'incapacité de restituer le matériel lorsqu'il lui est réclamé par CAMPING-CAR PARK, la Commune devra régler à CAMPING-CAR PARK une indemnité correspondant à 10% de la valeur neuve des équipements non restitués.

Pendant toute la durée de la convention, CAMPING CAR PARK reste propriétaire du matériel d'équipement.

Néanmoins, la Commune a la possibilité - à tout moment et pour quelque motif que ce soit - de racheter de façon anticipée les équipements, sans que cela ne modifie les modalités de gestion de l'aire d'étape.

Il suffit pour la Commune d'en faire la demande auprès de CAMPING CAR PARK.

Le montant du rachat des équipements sera basé sur la vétusté de ceux-ci, après un état des lieux contradictoire. Le transfert de propriété des équipements au profit de la Commune ne s'opérera qu'à compter du règlement complet du montant dû.

Le rachat des équipements le présent contrat donnera lieu à un avenant.

13. TAXE DE SÉJOUR

En raison de la qualification en tant que plateforme numérique du locataire, celui-ci s'engage à percevoir la taxe de séjour au réel dans les conditions suivantes :

1) Si le montant de la taxe de séjour pour une personne est supérieur aux campings 1* et 2*, CAMPING-CAR PARK n'appliquera qu'une taxe de séjour par camping-car et par emplacement.

2) Si le montant de la taxe de séjour pour une personne est égal aux campings 1* et 2*, CAMPING-CAR PARK appliquera 2 taxes de séjour par camping-car et par emplacement.

D'un point de vue général, le montant de la taxe de séjour respectera le principe d'équité prévu par les dispositions de l'article 9 de la loi du 3 janvier 1973 et les prérogatives de l'article 25 de la loi organique du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits.

14. TVA

Afin de bénéficier d'un taux réduit de TVA, la Commune s'engage à entreprendre l'ensemble des démarches pour obtenir ou maintenir un classement auprès d'Atout France. L'attestation du classement Atout France sera à annexer à la présente convention. (Annexe n°3)

15. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

néant

16. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

néant

17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges ou domiciles respectifs.

18. DÉCLARATIONS

Les parties déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait, l'objet d'une procédure collective.

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent contrat.

Annexe n° 1 : Arrêté municipal de délibération autorisant la compétence du Maire à signer la présente convention

Annexe n° 2 : Missions de CAMPING-CAR PARK

Annexe n°3 : Attestation classement Atout France

Annexe n°4 : Devis

Annexe n°5 : Découpage cadastral actuel et futur