

CONVENTION D'OCCUPATION DU SOL

- AIRE CAMPING-CARS -

Entre,

La Commune de SAINT JEAN D'ANGELY, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente-Maritime ayant son siège social en l'Hôtel de Ville sis Place de l'hôtel de ville – 17400 saint Jean d'Angély.
Représentée par Mme Françoise Mesnard en sa qualité de Maire de ladite Commune, spécialement autorisé par décision du Conseil municipal prise en vertu d'une délibération en date du 13 décembre 2018, dont un extrait est annexé au présent acte (**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), 2, rue du Traité de Rome, 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 « l'occupant »,

D'autre part

I. FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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 "l'occupant", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

II. OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public, à louer l'emplacement de parking ci-après désigné.

III. DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, dans les conditions déterminées par les articles L 1311-5 à L 1311-8 du Code Général des Collectivité Territoriales (CGCT). En conséquence, l'occupant 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.

IV. DESIGNATION

La SAS CAMPING-CAR PARK est autorisée à louer les lieux ci-après désignés :

Sur la Commune de Saint Jean d'Angély

Une partie de parcelle de terrain **viabilisée**, dénommée « Aire de Camping-Car », figurant au cadastre de ladite Commune :

Section	N°	Adresse	Surface
AB	658	Avenue du Port	Env 2 500m ²

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

L'occupant est autorisé à effectuer, sur ces lieux, les travaux d'installations des matériels suivants :

- Installation du contrôle d'accès,
- Installation de l'automate de paiement,
- Installation du système de vidéo-surveillance le cas échéant,
- Installation informatique, mise en réseau,

Et d'une manière générale, tous les aménagements nécessaires à son activité de gestion et d'exploitation commerciale, de promotion et de commercialisation d'aires d'accueil pour camping-cars.

2

V. DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de gestion et d'exploitation commerciale d'aires d'étape pour camping-cars.

La Commune pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment la conformité avec l'affectation et l'intégrité du domaine des conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

VI. DUREE 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 de l'occupant et ce pour une durée de 7 années à compter de cette date, renouvelable pour de nouvelles périodes de 7 années à défaut de dénonciation de l'une ou l'autre des parties.

A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra évacuer les lieux occupés, remettre les lieux en l'état, à ses frais, à moins que la Commune ne renonce en tout ou partie à leur démolition ou à leur enlèvement. Les ouvrages et installations de caractère immobilier dont le maintien aura été accepté deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la Commune.

Les équipements posés par CAMPING-CAR PARK restent la propriété de CAMPING-CAR PARK. Toutefois, au terme des 7 années, CAMPING-CAR PARK pourra proposer à la Commune de racheter les équipements avec une valeur de rachat définie après état des lieux

VII. 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 l'occupant pour quelque motif que ce soit, de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- condamnation pénale de l'occupant 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 peut, de façon générale, résilier, à tout moment, la présente convention pour faute de l'Occupant ou motif d'intérêt général.

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

VIII. RESPONSABILITE – ASSURANCE

L'occupant souscritra une assurance Responsabilité Civile pour tous les risques encourus dans le cadre de sa location.

L'occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la Commune et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes.

L'assurance de dommage aux biens de l'occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

La Commune souscrira un contrat d'assurances pour le terrain et les bâtiments dont elle garde la responsabilité.

IX. GESTION COMMERCIALE PAR CAMPING-CAR PARK

Les frais de gestion de CAMPING CAR PARK correspondent à :

- 1/3 du chiffre d'affaires HT (avec un minimum de 4€ TTC de commission de gestion par camping-car et tranche de 24H).

TARIFICATION	CA / NUIT	COMMISSION DE GESTION
TRANCHE DE 24H	Egal ou Supérieur à 12 € TTC	CA / 3
	Inférieur à 12 € TTC	4 € TTC x nb nuit/ camping-car

- 1/3 du chiffre d'affaires HT pour le forfait 5H de stationnement.

Tarification	Commission de gestion
Forfait 5 h	CA/3

Cette gestion comprend :

- la gestion commerciale :
 - Encaissements des séjours et facturations de ceux-ci,...
- L'assistance technique selon les contrats d'entretiens choisis, ...
- la promotion / communication, ...
- la sécurité des usagers, ...

Afin de répondre aux besoins d'exploitation et d'animation, la Commune donne toute latitude au gestionnaire pour proposer des offres promotionnelles pouvant aller jusqu'à 20 % de remise sur le tarif nuitée. La Commune accepte l'accueil gracieux des journalistes et ambassadeurs CAMPING-CAR PARK.

X. INVESTISSEMENTS CAMPING-CAR PARK

CAMPING-CAR PARK assurera le financement, l'installation et la maintenance de l'ensemble des équipements (hors borne de services existante) composant l'aire de camping-cars à savoir :

- Du contrôle d'accès,
- De l'automate de paiement,
- Du système de vidéo-surveillance le cas échéant,
- Mise en réseau informatique de la destination.
- ...

Et d'une manière générale, tous les équipements nécessaires à son activité de gestion et d'exploitation commerciale, de promotion et de commercialisation d'aires d'accueil pour camping-cars. (Voir devis des équipements annexé)

XI. REDEVANCE

La redevance sera calculée sur la base de la Marge Brute.

Cette Marge Brute correspond au Chiffre d'Affaires HT, déduction faite des frais de Gestion Commerciale.

L'occupant s'engage à régler à la Commune une redevance annuelle **variable**, égale à 50 % de la Marge Brute comme suit :

- Redevance communale : Marge Brute x 0,5 –

Tarifification	Redevance
Forfait 5 h	0,50 x (CA HT - commission de gestion HT)
Tranche 24h	0,50 x (CA HT- commission de gestion HT)

5

La redevance sera payable à terme échu, sur relevé au 31 décembre de chaque année, sur présentation de facture en bonne et due forme. Pour la première et la dernière échéance, la redevance sera calculée prorata temporis.

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.

XII. TAXE DE SEJOUR

Du fait de l'automatisation de la gestion des aires de camping-cars, CCP s'engage à percevoir la taxe de séjour dans les conditions suivantes

- Sur la base d'1 personne par camping-car
- Au tarif des campings 3 / 4 / 5 étoiles

La perception de cette taxe ne sera mise en place qu'à réception de la délibération fixant la tarification du stationnement. Sans information officielle du changement de tarif de la taxe de

séjour ou de la tarification du stationnement, CAMPING-CAR PARK collectera les derniers montants connus.

XIII. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
REGLEMENTATION GENERALE

Voir **annexe n° 3, Etat des risques**

XIV. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Voir **annexe n° 3, Etat des risques**

XV. ELECTION DE DOMICILE

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

Le Propriétaire.

L'Occupant

6

Annexe n° 1 : Extrait de délibération du Conseil municipal.

Annexe n° 2 : Répartition des missions entre CAMPING-CAR PARK et le propriétaire, incluant travaux, entretien et abonnements.

Annexe n° 3 : Etat des risques 2011.

Annexe n° 4 : Devis équipements.