

CONVENTION D'OCCUPATION DU SOL

Entre,

La commune de Saint-Jean d'Angély, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Charente-Maritime, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Saint-Jean d'Angély.

Représentée par Madame Françoise Mesnard en sa qualité de Maire de ladite Commune, autorisée par décision du conseil municipal prise en vertu d'une délibération en date du 26 février 2026 (D15), annexée 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 105 665 €, dont le siège est à PORNIC (44210), 3 rue du Docteur Ange Guépin, identifié au SIRET sous le numéro 53096623300047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE.

Représentée par Monsieur Olivier COUDRETTE.

Ci-après dénommée « l'occupant »,

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans un courrier LRAR en date du 29 janvier 2026, n°1A 214 543 4569 1 la société CAMPING-CAR PARK a manifesté auprès de la Commune de Saint-Jean d'Angély 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 "l'occupant", elles agiront et s'obligeront, et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

2. OBJET DE LA PRÉSENTE 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 exploiter l'aire de stationnement pour camping-cars. Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public à l'occupant (exemple : imposition d'horaires d'ouvertures, d'accueil du public, limitation d'accueil de certaines catégories, de règlement intérieur, ...) et doit laisser librement CAMPING-CAR PARK gérer l'activité d'accueil des camping-cars sur la durée d'autorisation.

3. DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. 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, sauf accord exprès du propriétaire.

4. DÉSIGNATION

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

A Saint-Jean d'Angély

Une partie de parcelle de terrain viabilisée, c'est à dire raccordée aux réseaux suivants : eau, électricité, évacuation des eaux usées et Internet.

La parcelle est dénommée « Aire de Camping-Car », figurant au cadastre de ladite Commune :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AB	658	Avenue de Marennes	2500 m2

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 intervenir sur ces lieux et à y effectuer toutes les opérations qu'il jugera nécessaire permettant d'opérer la gestion, la promotion et la commercialisation de l'aire pour camping-cars.

5. DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de gestion d'aires d'étape pour camping-cars, dont les missions sont détaillées en **Annexe n°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.
- l'accès aux services toute l'année : remplissage en eau, électricité, vidange, hot spot wifi et collecte des ordures ménagères sur l'aire ou à proximité immédiate.

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 du 29 mars 2026, et ce, pour une durée de 10 années, soit jusqu'au 28 mars 2036.

Sauf dénonciation par l'une ou l'autre des deux parties, dans les 6 mois précédant l'échéance de la présente convention, celle-ci sera considérée et tacitement reconduite par 3 périodes maximum de 1 an.

En tout état de cause, la durée de la convention ne pourra pas dépasser 15 ans.

7. DÉNONCIATION ET RÉSILIATION

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 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 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. RESPONSABILITÉ - ASSURANCE

L'occupant 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 publics appliqués sur l'aire auront été transmis à titre informatif à la commune avant affichage sur tous les supports par l'occupant. Ces tarifs correspondront aux tarifs pratiqués sur le réseau CAMPING-CAR PARK.

Afin de répondre aux besoins d'exploitation et d'animation, le gestionnaire a toute latitude pour proposer des offres promotionnelles pouvant être de plus ou moins 25% sur le tarif nuitée. Le gestionnaire pourra aussi permettre l'accueil gracieux des journalistes et ambassadeurs CAMPING-CAR PARK.

10. DROIT À L'IMAGE

CAMPING-CAR PARK se réserve le droit d'utiliser les photos présentes sur les outils de communication de la collectivité (ex : site Internet collectivité, Office de tourisme...)

11. COMMISSION DE GESTION COMMERCIALE

La commission commerciale de gestion de l'occupant atteindra :

- Pour les durées inférieures à 5h et les services : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 des sommes collectées TTC,
- Pour les nuits en camping-car : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 des sommes collectées TTC. Un montant minimum de 3,64 € HT de commission de gestion sera appliqué par emplacement et par tranche de 24H.

Le montant minimum de 3,64 € HT sera indexé chaque année, au 1^{er} janvier, en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation (Indice des prix à la consommation harmonisé - Identifiant 001763852). 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), la télémaintenance, la promotion/communication, la sécurité des usagers, etc.

12. REDEVANCE

Dans le cadre de la gestion par l'occupant de l'aire de la commune constituée de 28 places, ce dernier s'engage à verser à la commune une redevance constituée :

- d'une **part fixe forfaitaire** correspondant à 6000 € TTC,
- d'une **part variable** (déduction faite de la part fixe) correspondant à
 - 50% de la marge brute*

**Marge brute = chiffre d'affaires (tel que défini sur la ligne FL de l'imprimé 2052 de la liasse fiscale) déduction faite de la commission de gestion commerciale*

La redevance sera versée annuellement à partir des comptes de l'occupant certifiés par un commissaire aux comptes et sur présentation d'un titre de recettes en bonne et due forme. Pour la première et la dernière échéance, la redevance sera calculée au prorata de saisonnalité. La TVA sera mentionnée seulement dans le cas où la collectivité est assujettie à la TVA.

La part fixe de la redevance sera actualisée chaque année au 1^{er} janvier en considérant la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$$R = R_0 \times \frac{IRL}{IRLo} \quad \text{où:}$$

- IRLo= dernier Indice de Référence des Loyers (IRL) connu à la date de signature,
- IRL = dernier Indice de Référence des Loyers connu à la date de paiement de la redevance,
- Ro = montant de la redevance valeur à la date de signature,
- R = montant de la redevance à la date de paiement de celle-ci.

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.

13. INVESTISSEMENTS ÉQUIPEMENTS CAMPING-CAR PARK

CAMPING-CAR PARK assurera le financement et l'installation de l'ensemble des équipements composant l'aire de camping-cars. 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 ou endommagées seront à la charge de CAMPING-CAR PARK (annexe n°4).

Au terme de la convention, 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.

La commune s'engage à faire le nécessaire pour que CAMPING-CAR PARK puisse récupérer

son matériel.

Pendant toute la durée de la convention, CAMPING-CAR PARK reste propriétaire des logiciels et du matériel installé.

14. INVESTISSEMENTS TRAVAUX D'INSTALLATION - AMÉNAGEMENT

Il est expressément convenu que la parcelle de terrain sera aménagée par l'occupant, sous sa responsabilité et à ses frais, avant le début ou durant de l'exploitation de l'aire pour camping-cars : délimitation des emplacements (hors marquage peinture sol), installation des équipements et VRD nécessaires, installation des panneaux, ...

Les installations et les équipements mis en place dans le cadre de la présente convention seront réalisés conformément aux normes techniques et aux règles de l'art.

15. CESSION DE LA CONVENTION

Le droit réel conféré par la présente convention, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés ou transmis par l'occupant, qu'à une personne ou société agréée par la Commune, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

16. TAXE DE SÉJOUR

Selon un accord signé avec la DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES (DGFIP), et en raison de la qualification en tant que plateforme numérique de l'occupant, celui-ci s'engage à percevoir et reverser la taxe de séjour à la collectivité collectrice deux fois par an.

La taxe de séjour sera versée selon la convention de transmission d'informations contenues dans le référentiel des structures de la Direction Générale des Finances Publiques.

17. ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

Voir Annexe 3 : Etat des risques

18. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Voir Annexe 3 : Etat des risques

19. ELECTION DE DOMICILE

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

20. 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.

21. RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, seul le Tribunal Administratif de Nantes est compétent en la matière.

22. ANNEXES

Outre le présent texte, le contrat comporte les annexes suivantes :

Annexe 1 : Délibération municipale autorisant la compétence du Maire à signer la présente convention

Annexe 2 : Missions de CAMPING-CAR PARK

Annexe 3 : Etat des risques

Annexe 4 : Contrat de garantie et de maintenance

Fait le....., à Saint-Jean-d'Angély

[Signature de la commune]

Pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély,
La Maire,
Conseillère régionale,

[Signature de l'occupant]

Françoise MESNARD