

CONVENTION D'OCCUPATION DU SOL

Entre,

La commune de VEUZAIN-SUR-LOIRE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Loir-et-Cher, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville d'Onzain.

Représentée par Pierre OLAYA en sa qualité de Maire de ladite Commune, autorisé par décision du conseil municipal prise en vertu d'une délibération en date du 28 janvier 2021, 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 53096623300047 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

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 est innovant, au sens de l'article L. 2172-3 du code de la commande publique : *"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.

Cette convention répond à une logique écologique et sécuritaire de la collectivité. Cette convention est ainsi liée à un arrêté municipal interdisant le stationnement de nuit des véhicules transportant des bouteilles de gaz et des eaux usées, en dehors des campings existants ou aires de camping-cars présents sur la commune (**Annexe n°3**).

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 l'aire de stationnement pour Camping-Cars ci-après désignée. Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public au locataire (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.

3. DOMANIALITÉ PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. 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 :

A Onzain, commune déléguée de Veuzain-sur-Loire,

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

La parcelle est dénommée « La Pointe d'Ecure », figurant au cadastre de ladite Commune :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
410167	M	381	La Pointe d'Ecure	9 380 m ²

Tel que le dit **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, la promotion et la commercialisation de l'aire pour camping-cars.

5. DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

Le locataire 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.

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 7 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 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 publics appliqués sur l'aire auront été transmis à titre informatif à la commune avant affichage sur tous les supports par le locataire. 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 aller jusqu'à 20% de remise sur le tarif nuitée et accueillir gracieusement des journalistes et ambassadeurs CAMPING-CAR PARK.

10. COMMISSION DE GESTION COMMERCIALE

La commission commerciale de gestion du locataire 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 (Toutes Taxes Comprises),
- Pour les nuits : 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, 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), la télémaintenance, 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 1.600 euros hors taxes par an,
- d'une **part variable** composée ainsi (Assiette – part fixe forfaitaire) avec une assiette : 100% 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

Le loyer sera versé annuellement à partir des comptes du locataire certifié 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, 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. 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 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 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.

13. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Le terrain de camping du fait notamment de son implantation est soumis à des risques naturels et technologiques majeurs tels que le risque « Inondation » et le risque « Transport de matières dangereuses ». En effet, le terrain se situe à proximité du fleuve Loire, de la RD 952 et de la ligne ferroviaire Paris-Bordeaux.

Le Cahier des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation détaillant l'ensemble des consignes de sécurité est tenu à la disposition des occupants du camping et reste consultable en mairie.

Le **DICRIM** (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) informe également chaque citoyen sur les risques majeurs auxquels la commune est exposée, les mesures de prévention et l'organisation des secours.

14. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Le terrain de camping est compris en totalité dans le zonage du **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** adopté le 1^{er} octobre 2001 : zone inondable A, aléa 3 (fort).

Le PPRI recense l'ensemble des zones sujettes à inondation et régit l'occupation des sols et les droits de construction sur la commune.

15. ELECTION DE DOMICILE

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

16. 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 : Délibération autorisant le Maire à signer la présente convention

Annexe n° 2 : Missions de CAMPING-CAR PARK

Annexe n° 3 : Arrêté de stationnement des véhicules transportant des bouteilles de Gaz ou des Véhicules stockant des eaux usées.