

CONVENTION D'OCCUPATION DU SOL

Entre,

La Communauté de Communes Caux Austreberthe, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine Maritime, ayant son siège social à Barentin.

Représentée par Monsieur Christophe BOUILLON en sa qualité de Président de ladite Communauté Communes, autorisé par décision du conseil communautaire prise en vertu d'une délibération en date du **19/03/2025**, dont un extrait certifié conforme est annexé au présent acte après mention (**Annexe n°1**).

Ci-après dénommée « la Communauté de Communes » 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



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.

Le service proposé par l'occupant 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 de l'article R.2122-9-1 du Code de la commande publique en date du 15 décembre 2021.

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-car ci-après désignée. Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public au 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 toute l'année.

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 Barentin

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 « **AW 0433** », figurant au cadastre de ladite Communauté de Communes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AW	0433		Surface totale de la parcelle 6344 m² Surface exploitée : 850 m²

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives 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 Communauté de Communes garantira :

- l'accès routier au site par les véhicules de loisirs toute l'année sauf cas de force majeure,
- l'accès aux services toute l'année : remplissage en eau, électricité, vidange, hotspot wifi et collecte des ordures ménagères sur l'aire ou à proximité immédiate.
- la mise en place d'une signalétique directionnelle.

Les abonnements nécessaires au fonctionnement de l'aire (internet, wifi et Lyra) sont repris dans le contrat Net Connect* en **Annexe n°4**

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 de l'occupant et ce pour une durée de 8 années à compter de cette date. 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 tacitement reconduite pour une ou plusieurs 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 l'occupant de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- condamnation pénale du 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. RESPONSABILITE - ASSURANCE

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

La Communauté de Communes 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 Communauté de Communes 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 aller jusqu'à 20% de remise sur le tarif nuitée et accueillir gracieusement 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 du 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-cars : 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.

12. LOYER

l'occupant s'engage à verser à la Communauté de Communes un loyer annuel constitué :

- d'une **part fixe forfaitaire** correspondant à 1.600 € TTC,
- d'une **part variable** correspondante au chiffre d'affaires (tel que défini sur la ligne FL de l'imprimé 2052 de la liasse fiscale), diminué de la commission de gestion commerciale, et déduction faite de la part fixe forfaitaire.

Le loyer sera versé annuellement à partir des comptes du 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, le loyer sera calculé au prorata temporis. 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 en considérant la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). La formule de révision des redevances est ainsi la suivante :

$$R = R_0 \times \frac{IRL}{IRL_0} \text{ où:}$$

- IRL_0 = dernier Indice de Référence des Loyers (IRL) connu au 19 février 2025,
- IRL = dernier Indice de Référence des Loyers connu à la date de paiement de la redevance,
- R_0 = montant de la redevance valeur 19 février 2025,
- 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. TAXE DE SÉJOUR

En raison de la qualification en tant que plateforme numérique du locataire, celui-ci s'engage à percevoir et reverser la taxe de séjour à la collectivité collectrice, si d'aventure cette taxe est instituée par l'organe délibérant de la CC.

Le cas échéant, 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, sur le portail informatique Escale.

14. ELECTION DE DOMICILE

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

15. 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.

16. ANNEXES

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

Annexe n° 1 : Délibération communautaire autorisant la compétence du Président à signer la présente convention

Annexe n° 2 : Missions de CAMPING-CAR PARK

Annexe n° 3 : Contrat de garantie et de maintenance

Annexe n° 4 : Contrat Net Connect +

Fait le....., à

[Signature de la Communauté de Communes] [Signature du occupant]