



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
ENTRE LA VILLE DE ROYAN
ET LA SOCIETE CAMPING-CAR PARK

ENTRE

La Ville de ROYAN représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2014 intervenue pour l'application des articles L2122.22 et L2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoir du Conseil Municipal au profit du maire, rendue exécutoire le 16 avril 2014 compte tenu de l'accomplissement des formalités légales, lui-même représenté par Monsieur Patrick MARENGO, Premier Adjoint, en vertu de l'arrêté ASG n°14.0689 en date du 17 avril 2014, lui portant délégation de fonctions et de signature, rendu exécutoire le 17 avril 2014, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

ci-après dénommée *la Ville*,

D'UNE PART,

ET

La Société dénommée CAMPING-CAR PARK, Société par actions simplifiée au capital de 94 856 €, dont le siège est à PORNIC (44213 cedex), 2, rue du Traité de Rome - BP1306, identifié au SIRET sous le numéro 53096623300021 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE, représentée par Monsieur Laurent MORICE,

Ci-après dénommé *l'Occupant*,

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles **la Ville** autorise **l'Occupant**, sous le régime des autorisations d'occupation du domaine public non constitutives de droits réels, à disposer de l'emplacement du terrain ci-après désigné à l'article 4, pour exercer une activité d'aire d'accueil de camping-cars.

ARTICLE 2 – Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime de l'autorisation d'occupation du domaine public dans les conditions déterminées par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. La présente occupation ne confère aucun droit réel. Par conséquent, cette occupation ne saurait, en aucun cas, conférer à **l'Occupant** aucun droit à la propriété commerciale, un maintien dans les lieux, un renouvellement ni un droit à une indemnité d'éviction.

Cette convention étant conclu intuitu personae, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite de la Ville. En l'absence d'une telle autorisation, les conventions de substitution sont entachées de nullité absolue et la convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

ARTICLE 3 – Durée de la convention

La présente occupation est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature des présentes. Aucune reconduction n'est envisagée. Les conditions de rupture du contrat sont définies à l'article 18 de la présente convention.

ARTICLE 4 – Désignation du bien

L'Occupant se voit mettre à disposition le terrain suivant, ci-après dénommé « bien » :

Parcelle cadastrée : AW N°526p et 531, pour une surface de 4946m².

Le bien comporte 40 emplacements et est équipé d'une aire de vidange (eux usées), d'une aire d'alimentation (AEP et électricité), ainsi que d'un local à poubelles. L'emplacement occupé figure sur le plan annexé à la présente convention (annexe1).

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

LN

L'Occupant déclare connaître le bien et le prendre en l'état, sans aucun recours possible contre la Ville. Il ne pourra de ce fait exiger, durant l'exécution de la convention la réalisation d'aucuns travaux de la part de **la Ville**, à l'exception de ceux qui incombent normalement au propriétaire.

ARTICLE 5 – Destination

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de gestion d'aires d'accueil pour camping-cars. **L'occupant** ne peut, sans accord écrit et préalable de **la Ville**, modifier en tout ou partie cette destination, ni exercer sur le bien immobilier ou faire exécuter par qui que se soit aucune autre activité précitée.

La Ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 6 – Entretien de l'aire

L'annexe 2, relative à la répartition des missions, détaille la répartition des charges quant à l'entretien de l'aire.

ARTICLE 7 – Carence

En cas de carence de **L'Occupant** dans son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, **la Ville de Royan** se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais du titulaire, des travaux urgents pour éviter de mettre en péril la pérennité du site, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 15 jours, ramené à un jour en cas de risque pour le public ou de nuisance.

Ce sera également le cas concernant l'obligation générale d'entretien et de réparation de toute sorte pour les constructions et équipements nouvellement réalisés.

ARTICLE 8 – Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police

L'Occupant est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité, ainsi qu'à toutes consignes générales ou particulières permanentes ou temporaires qui seraient mis en vigueur par la Ville dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de police.

L'Occupant devra également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt et récupérations de matières dangereuses ou toxiques.

En aucun cas, **L'Occupant** ne pourra réclamer à la Ville une indemnité ou une réduction de redevance au motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou arrêtés CP

visés au présent article, à l'exception de ceux qui auraient pour conséquence d'empêcher ou d'interdire la gestion de l'aire de service pour camping-cars.

ARTICLE 9 – Personnel

L'ensemble du personnel ainsi que leur affectation est à la charge de *l'Occupant*.

ARTICLE 10 – Redevance - Modalités de paiement - Révision

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par *l'Occupant* directement et hors redevance.

L'ensemble des contrats de consommation et compteurs restent propriété de *la Ville* et à la charge de cette dernière.

ARTICLE 11 – Redevance - Modalités de paiement - Révision

11- 1 Redevance

L'Occupant devra verser à *la Ville*, en contrepartie du droit d'occuper le domaine public communal, une redevance tenant compte des avantages de toute nature procurés à l'Occupant par l'autorisation.

L'Occupant s'engage à régler à *la Ville* une redevance annuelle de 70 % du chiffre d'affaire T.T.C. de l'année écoulée.

11-2 Modalités de paiement

La redevance d'occupation due au titre de l'occupation sera payable à terme échu le 31 décembre de chaque année, et pour la première fois le 31 décembre 2014. Pour la première et dernière échéance du contrat, les redevances seront calculées au pro rata temporis.

En cas de retard dans le paiement de la redevance due à la Ville dans le cadre des présentes, les sommes restant dûes sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, en application des dispositions de l'article L.2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 12 – Contributions – Fluides - TAXES

La Ville reste redevable de l'ensemble des abonnements, consommations et impôts liés au site (annexe 2 chapitre «abonnements et consommations»).

CA

ARTICLE 13 – Responsabilité- assurances

Article 13.1 RESPONSABILITE

L'Occupant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par, ou à l'occasion de l'exploitation.

La Ville est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériels ou marchandises dans les espaces mis à la disposition de **L'Occupant** ainsi qu'en cas d'accident survenu aux usagers desdits espaces ou aux personnels employés par **L'Occupant**.

L'Occupant s'oblige à informer la Ville de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

Article 13.2 Assurances

L'Occupant doit contracter auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- une assurance responsabilité civile garantissant **L'Occupant** contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun, en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.
- une assurance perte d'exploitation couvrant entre autres les redevances dues à **la Ville** sur les bases du mois en cours, et les pertes d'exploitation du bénéficiaire avec clause de non recours contre **la Ville**.
- Une assurance dommages aux biens protégeant l'ensemble des biens gérés dans le cadre de la présente occupation, notamment contre les chocs de véhicule.

D'une façon plus générale, les contrats d'assurances souscrits devront préciser que **L'Occupant** et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre **la Ville** en cas de dommages survenant aux biens du gestionnaire, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets de la présente. L'assurance « dommage aux biens » de **L'Occupant** comportera cette clause de renonciation à recours.

L'Occupant acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leurs paiements sur demande de **la Ville**.

Les risques assurés devront faire l'objet d'une réactualisation tous les ans.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de **la Ville** pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

LN

L'Occupant devra justifier du tout à la première réquisition de **la Ville**, et au plus tard, QUINZE (15) jours après la signature des présentes, et fournir un exemplaire de la police d'assurance, ainsi que des avenants éventuellement souscrits.

ARTICLE 14 – Pénalités

14.1 – Pénalités pour défaut d'exécution

En cas de manquement aux prescriptions de la présente convention, sauf cas de force majeure, de destruction totale des locaux ou de retard imputable à **la Ville**, des pénalités seront appliquées sans mise en demeure de **l'Occupant**, notamment dans le cas d'une interruption totale ou partielle de l'exploitation.

Ces pénalités s'élèvent à 1.000 euros HT par jour de manquement constaté.

14.2 - Retard de Communication des Attestations d'Assurances

En cas de retard dans la communication à la Ville, dans le délai imparti, des documents d'assurances, **l'Occupant** versera à **la Ville** des pénalités dont le montant est de 10% de la (des) prime(s) correspondant à la police en cause.

Elles sont dues après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse à l'expiration d'un délai de trente (30) jours.

ARTICLE 15 – Mesures d'urgence

Outre les mesures prévues à l'article 17, **la Ville** se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de carence grave de **l'Occupant** dans l'exécution de ses obligations contractuelles, toutes mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire des espaces occupés (sous réserve de faire établir préalablement un constat contradictoire en présence de l'un des représentants de **l'Occupant**).

Les conséquences financières des mesures prises à ce titre par **la Ville** sont à la charge de l'Occupant, sauf cas de force majeure ou sauf destruction totale ou partielle des locaux ou retard imputable à **la Ville**.

ARTICLE 16 – Etat des risques naturels et technologiques – réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :
« I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicités définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations

mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. – en cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-10 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi N°86-1290 du 23 décembre 1986.

L'Etat des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L.145-1 et L.145-2 du code de commerce.

III. – le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et documents à prendre en compte.

IV. – lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. – en cas de non-respect des dispositions du présent article l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. – un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

L'Occupant fera son affaire personnelle de toute question relative à la police de l'environnement concernant les emprises.

En application de l'article L.125-IV du code de l'environnement, **la Ville** déclare qu'à sa connaissance le bien mis à disposition n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L.128.2 du code des assurances) et que par ailleurs, **la Ville** n'a pas été elle-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 17 – Cas de fin de la convention

La présente convention cesse de produire ses effets dans les conditions ci-après :

1. à la date d'expiration du contrat prévue à l'article 3,
2. en cas de résiliation ou du retrait de la convention.

SIX (6) mois avant l'expiration du contrat, **la Ville** et **l'Occupant** arrêtent contradictoirement les éventuels travaux de remise en état qu'il appartiendra à **l'Occupant** d'exécuter à ses frais.

Par remise en état, on entend :

- remise en état de bon fonctionnement des aménagements immobiliers (par nature comme par destination) effectués ;

- remise en état d'origine des infrastructures auxquelles ***l'Occupant*** aurait fait subir des modifications et que ***la Ville*** ne souhaite pas voir maintenues.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par ***la Ville***, celle-ci pourra faire procéder d'office et aux frais de ***l'Occupant*** à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

A l'expiration du contrat, sauf dans l'hypothèse où ***la Ville*** déciderait d'envisager leur rachat, il est convenu que ***l'Occupant*** est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers.

ARTICLE 18 – Résiliation

Il pourra être mis un terme au contrat avant la fin de la durée du contrat dans les conditions prévues ci-après :

18.1 - Résiliation pour Faute

La Ville, à moins que les manquements de ***l'Occupant*** ne soient imputables à des circonstances relevant de la force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, pourra prononcer la résiliation de plein droit du contrat, sans formalité judiciaire, sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet à l'expiration d'un délai de un(1) mois.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de résiliation pour faute.

Les redevances payées d'avance resteront acquises à ***la Ville***, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

18.2 - Retrait pour motifs tirés de l'intérêt général

Nonobstant la durée prévue à l'article 3 ci-dessus, ***la Ville*** peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général, étant rappelé que la domanialité publique s'oppose à ce que ***l'Occupant*** ne puisse invoquer à son profit l'application des dispositions du Code de Commerce relatives aux baux commerciaux.

La résiliation ne peut prendre effet qu'après un délai de TROIS (3) mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de ***l'Occupant***.

Un état des lieux photographique signé des deux parties au contrat s'effectuera à la date de départ de ***l'Occupant***, telle que notifiée par ***la Ville*** dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

La résiliation anticipée ou le retrait par ***la Ville*** de la présente convention d'occupation avant le terme convenu, pour cause d'utilité publique ainsi que pour des motifs autres que le non-respect des clauses et

conditions par ***l'Occupant***, donnera lieu à une indemnisation prenant en compte les éléments limitativement énumérés ci-après, à l'exclusion de toute autre indemnisation :

- Les frais de déménagement ;
- La partie non amortie des matériels acquis par ***l'Occupant*** pour les besoins de la gestion du site ;
- L'impôt sur les plus-values du fait du versement de l'indemnité ;
- Le montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts.

18.3 - Autres Cas de Résiliation

18.3.1 - Résiliation par ***la Ville***

La Ville pourra résilier de plein droit la convention d'occupation sans formalités judiciaires dans les cas suivants :

- en cas de mise sous séquestre et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, lorsque, au terme d'un délai de trois (3) mois à compter du premier jour d'une mise sous séquestre, ***l'Occupant*** n'a pas démontré qu'il était à même d'assumer à nouveau ses obligations,
- lorsqu'après mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention, soit explicitement, soit implicitement, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans réponse pendant un délai de un (1) mois,
- en cas de dissolution de ***l'Occupant***.

Dans tous les cas, avant même de prononcer la résiliation de la convention, ***la Ville*** invite ***l'Occupant*** à présenter ses observations écrites dans un délai de un (1) mois.

Il sera fait application des dispositions prévues ci-dessus étant précisé que le constat contradictoire s'effectuera à la date de départ qui sera notifiée par ***la Ville*** dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la convention.

18.3.2 - Résiliation par ***l'Occupant***

L'Occupant peut, à tout moment, résilier la présente convention, sous réserve de respecter un préavis de DEUX (2) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, ***l'Occupant*** renonce à toute indemnité en sa faveur, et remet à ***la Ville*** les aménagements, équipements et matériels ainsi que prévu à l'article 17 en cas de fin de la convention.

Ln

ARTICLE 19 - Différend

Toutes contestations qui naîtraient à propos des présentes, à défaut de conciliation amiable préalable, sont de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de POITIERS, sis Hôtel Gilbert - 15 rue de Blossac - Boîte Postale 541 - 86020 POITIERS Cedex (Tél. : 05 49 60 79 19 - Courriel : greffe.ta-poitiers@jjuradm.fr).

ARTICLE 20 - Annexes au contrat

- annexe 1 : plan du site,
- annexe 2 : répartition des missions.

Fait à ROYAN le en trois exemplaires **18 JUIL 2014**

Pour **la Ville**,

Monsieur le Député-Maire



Pour le Député-Maire, par délégation,
Le Premier Adjoint,

Patrick MARENGO

Pour **l'Occupant**,

L. DORICÉ

Annexe n°1



AMENAGEMENT D'UNE AIRE DE CAMPING-CARS

Echelle : 1/500

VU POUR ETRE ANNEXE
à la présente convention,

le 18 juillet 2014
Pour la Ville de ROYAN, Pour le Député-Maire, par délégation,
Le Premier Adjoint



Patrick MARENGO

REPARTITIONS DES MISSIONS

	CHIFFRE D'AFFAIRES	CLIENT 70%	CCP 30%
AMENAGEMENTS FONCIERS ET TRAVAUX PREPARATOIRES			
Réalisation des réseaux: eau, eaux usées, électricité, téléphone		X	
Stabilisation et marquage des emplacements et voies de circulation		X	
Aménagement paysager et clôture du terrain		X	
Bitume ou béton sur les zones d'accès et l'aire de service		X	
Réalisation îlots béton contrôle d'accès, borne de service, PLV		X	
Réalisation de traits de scie et rebouchage pour boucles magnétiques		X	
SIGNALISATION DE L'AIRE			
Installation d'une signalétique directionnelle autour de l'aire		X	
FOURNITURE MATERIELS			
Equipements CAMPING-CAR PARK (voir bon de commande)			X
Ensemble des câbles courant fort et courant faible		X	
POSE ET RACCORDEMENTS DES MATERIELS			
Passage des câbles courant fort et courant faible dans les gaines		X	
Pose des équipements (hors contrôle d'accès, automate CB et vidéo-surveillance)		X	
Pose des équipements CCP: contrôle d'accès, automate CB et vidéo-surveillance			X
ENTRETIEN DE L'AIRE			
Propreté			
Espaces verts		X	
Voierie / Déneigement		X	
Equipements		X	
Remplissage régulier de l'automate CB en carte d'accès		X	
ABONNEMENTS ET CONSOMMATIONS			
EAU		X	
ELECTRICITE		X	
ADSL avec IP FIXE dédiée à l'aire		X	
REDEVANCE ordures ménagères		X	
Impôts fonciers		X	
Assurance		X	
Sécurisation des données Wi-Fi		X	
LYRA, sécurisation de la ligne ADSL pour paiements sécurisés CB		X	
GESTION COMMERCIALE			
Encaissement des entrées			X
Gestion des entrées et sorties			X
Facturation des camping-caristes			X
Assistance téléphonique de 9 heures à minuit, 365 jours/an			X
Promotion de l'aire et son territoire			X
Suivi vidéosurveillance de 9 heures à minuit (en option = 4% du CA)			X
Animation du réseau CAMPING-CAR PARK			X
Information du client sur l'aire			X
Suivi de la qualité de service			X

Bon pour accord, le : 18 JUIL. 2014

Signature et cachet: Pour le Député-Maire, par délégation,
Le Premier Adjoint,

Patrick MARENGO



CAMPING-CAR PARK - 2, rue du traité de Rome - BP 1306 - 44213 PORNIC
TÉLÉPHONE : 530 966 233 00021 - RCS : SAINT NAZAIRE 530 966 233