

PROJET



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre les soussignés

La Commune de Loctudy, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Finistère, ayant son siège social Place des Anciens Combattants 29750 LOCTUDY, représentée par Madame Christine ZAMUNER en sa qualité de Maire de ladite Commune, spécialement autorisée par délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2020 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, dont le siège est à PORNIC (44210), 2, rue du Traité de Rome, identifiée 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

Il a été convenu ce qui suit

PREAMBULE

La Commune de Loctudy est propriétaire d'un parc de stationnement pour les camping-cars situé au lieu-dit « plage de Langoz » sur le boulevard de la mer.

L'aire est aménagée et dispose de 22 emplacements pour l'accueil des camping-cars.

L'aire est équipée :

- D'un contrôle d'accès composé de :
 - de bornes d'entrée et de sortie permettant la lecture de cartes ou de badges,
 - d'une barrière automatique,
 - de boucles magnétiques,
 - d'une connexion internet,
 - d'un système informatique et d'un logiciel de gestion,
 - d'un automate de paiement par CB,

PROJET



LOCTUDY

VOUS VOILÀ À BON PORT

- d'une borne de service avec un système de drainage des eaux de vidange équipée de 2 robinets d'eau potable, 1 robinet de rinçage WC et 2 prises électriques,
- d'un dispositif d'accès WIFI pour les camping-caristes,
- de 5 bornes électriques comprenant 4 prises électriques avec réarmement extérieur,
- d'un pack de communication du parking avec 1 totem, 1 panneau charte intérieure et panneau guide à l'entrée.

Les travaux d'aménagement et les équipements de l'aire de camping-cars ont été réalisés en juin 2017. La Commune a décidé de confier à un exploitant privé la gestion et l'exploitation commerciale de ce parc de stationnement dans le cadre de la présente convention.

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 occuper l'emplacement du parc de stationnement de Langoz afin de lui permettre de mettre en service et d'exploiter un parc de stationnement pour camping-cars.

La mise à disposition de ce parc de stationnement par la Commune se fait dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, précaire et révocable.

Cette convention est directement liée à un arrêté municipal interdisant le stationnement de nuit des camping-cars, en dehors des campings existants ou aire de camping-cars présentes sur la Commune (**annexe n°2**).

DOMANIALITE PUBLIQUE

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

Elle est plus spécialement conclue en application des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Elle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer de l'occupant un droit au maintien dans des lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

PARCELLES ET BIENS MIS A DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés :

PROJET



Une parcelle de terrain dénommée « Parking de Langoz », figurant au cadastre de ladite Commune :

Sectio n	n°	Lieu-dit	surface
AM	135p et 164	Langoz	40 ares environ

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 utiliser, sur ces lieux, les matériels installés :

- les bornes d'entrées et de sorties,
- l'automate de paiement,
- la barrière automatique,
- la borne de service,
- les bornes électriques.

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.

L'occupant est aussi autorisé à installer et à utiliser ses propres équipements de gestion. Ces nouveaux matériels, ainsi que les travaux d'adaptation pour recevoir ces nouveaux équipements, seront financés par l'occupant.

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 d'aires d'étape pour camping-cars.

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

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant s'engage à respecter l'affectation donnée aux lieux qu'il est autorisé à occuper.

DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de la date de signature des parties pour une durée de sept ans, soit du 6 janvier 2021 au 5 janvier 2028.

PROJET



A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra évacuer les lieux occupés, enlever les installations techniques dont il est propriétaire et 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.

Au terme de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit et sans indemnité. Les ouvrages et installations de caractère immobilier dont le maintien aura été accepté deviendront, de plein droit et gratuitement, la propriété de la Commune.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, l'occupant sera indemnisé du préjudice direct, matériel et certain, de l'éviction anticipée. Les droits de créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé seront reportés sur cette indemnité.

Deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de la présente convention, les créanciers régulièrement inscrits seront informés des intentions du propriétaire, notamment pour leur permettre de proposer la substitution d'un tiers à l'occupant défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

MODALITES D'OCCUPATION

Les lieux objets de la présente convention sont utilisés par l'occupant à usage de parc de stationnement pour camping-cars, à l'exclusion de tout autre. L'occupant assurera l'exploitation commerciale de l'aire de camping-cars et cette gestion devra inclure :

L'assistance aux usagers.

Le gestionnaire devra assurer une assistance clientèle 365 jours par an par la mise en service d'un centre d'appel d'assistance téléphonique joignable de 7 h à 23 h (en haute saison) et composé de téléopérateurs multilingues (français, anglais, espagnol, italien, hollandais, allemand).

Cette assistance aux usagers permettra :

- De solutionner les dysfonctionnements éventuels du système de paiement (TPA, carte client...);
- De guider les usagers :
 - o pour l'utilisation des équipements,
 - o pour le paiement,
 - o pour la réservation des séjours,
 - o pour toute problématique rencontrée ;
- La mise en place d'un service qualité ;
- De gérer le suivi des réclamations, des réservations, des paiements, etc.

L'assistance technique

Le gestionnaire devra assurer une assistance technique 365 jours par an permettant notamment

- La vérification journalière du contrôle d'accès,

PROJET



- La vérification des automates de paiement (connexion et suivi de remplissage des cartes),
- Le déblocage des barrières,
- La distribution des cartes d'accès via l'automate.

La gestion des usagers

Le gestionnaire devra être capable d'assurer l'évacuation de l'aire en cas d'urgence (PPRI, vigicrues...) et de contacter les usagers présents sur l'aire grâce aux coordonnées enregistrées lors de l'achat de la carte d'accès.

A la demande de la Commune, le prestataire devra être capable de fournir à titre d'exemple une procédure d'évacuation de l'aire.

Le gestionnaire devra maîtriser la liste exhaustive des présents sur l'aire et possèdera la liste des numéros de téléphones mobiles afin de les prévenir en cas d'urgence.

La gestion commerciale de l'aire

Le gestionnaire devra exonérer la Commune de la mise en place d'une régie :

- Collecte de la taxe de séjour et de son reversement à l'organisme collecteur,
- Distinction sur la facture usager du tarif stationnement et tarif taxe de séjour,
- Prise en charge par le gestionnaire des frais de commissions bancaires liés au paiement CB,
- Facturation des usagers, même en cas de problème technique (barrière ouverte, etc.),
- Gestion des réclamations usagers en temps réel,
- Suivi financier,
- Gestion des paiements par chèques vacances.

La communication et la promotion de l'aire

Afin de mettre en valeur l'aire d'étape de camping-cars et de référencer la Commune comme destination touristique auprès des camping-cars en France, le gestionnaire mettra en place des actions de communication et de promotion.

TRAVAUX – ENTRETIEN – ABONNEMENTS

Pour la gestion de l'aire, l'occupant utilisera les équipements déjà installés sur le parc de stationnement en juin 2017 ou installera à ses frais ses propres équipements.

L'occupant devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

Pour la gestion de l'aire, la Commune aura préalablement fait livrer l'électricité et l'ADSL, sur le site du contrôle d'accès, dans l'armoire TBGT prévue à cet effet.

La Commune devra maintenir en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté, pendant la durée de la présente convention, les espaces verts et la voirie du parc de stationnement. Elle en assurera notamment le déneigement et le désensablement.

PROJET



La Commune prendra, par ailleurs à sa charge, tous les frais afférents aux abonnements conclus dans le cadre du fonctionnement de l'aire d'étape, ainsi que les consommations correspondantes (eau, électricité, ADSL, déchets ménagers) et la taxe foncière.

Les équipements nécessaires à l'exploitation du parc de stationnement seront entretenus selon les conditions définies au contrat de maintenance conclu avec l'occupant.

Tous les autres frais de gestion des équipements, d'exploitation et de supervision, la gestion commerciale (référencement et promotion), la gestion des encaissements (recettes et taxes de séjour) seront pris en charge par l'occupant.

La répartition des missions de gestion convenues entre les parties est jointe en annexe de la présente convention (**annexe n°3**).

DENONCIATION ET RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit 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 résiliation par l'une ou l'autre des parties sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet six (6) mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'inexécution ou manquement de l'occupant à l'une quelconque de ses obligations prévues à la présente, celle-ci sera résiliée par le propriétaire par simple lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout et partie sans effet pendant ce délai.

Pour manquement

La Commune peut résilier la convention par lettre recommandée avec accusé de réception pour tout manquement de l'occupant à ses obligations contractuelles ou légales.

Cette résiliation est prononcée sans indemnité au profit de l'occupant et sans préjudice des dommages et intérêts que la Commune serait en droit de lui réclamer.

PROJET



Pour motif d'intérêt général

Avant le terme convenu, la Commune peut résilier la convention pour tout motif tiré de l'intérêt général, par lettre recommandée et avec un préavis de six mois, sauf cas d'urgence, comme des impératifs d'utilisation des lieux pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes en matière de sécurité ou d'hygiène publique notamment.

Pour force majeure

Si la cessation d'activité de l'occupant venait à être décidée en cours de convention, pour une raison de force majeure, la convention sera interrompue de plein droit pendant la durée de cette cessation, sans que l'occupant puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité.

EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'échéance de la convention quel qu'en soit le motif, les lieux et équipements mis à la disposition de l'occupant seront remis à la Commune en parfait état d'entretien.

RESPONSABILITE – ASSURANCE

L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation.

A ce titre, il souscrira une assurance Responsabilité Civile pour tous les risques encourus dans le cadre de sa mission.

L'occupant et ses assureurs renoncent à exercer tous 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 dommages aux biens comportera cette clause de renonciation à recours.

REDEVANCE D'OCCUPATION

L'occupant s'engage à régler à la Commune une redevance annuelle égale à 70% du chiffre d'affaire calculé sur le montant hors taxes.

Cette redevance sera payable à terme échu le 31 décembre de chaque année, et pour la première fois le 31 décembre de l'année de prise d'effet de la présente convention.

PROJET



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 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.

PRIX DE L'HEBERGEMENT

L'occupant prend à sa charge la gestion commerciale du client et la gestion technique des entrées et sorties.

La tarification à appliquer pour l'aire d'étape est fixée par délibération du Conseil municipal et communiquée à l'occupant avant le 1^{er} décembre de l'année N-1 pour une application l'année N.

Les tarifs en vigueur au 1^{er} décembre 2020, par délibération du conseil municipal du 30 juin 2017 (**annexe n°4**), sont fixés comme suit :

- 12 € TTC par 24 heures : tarif applicable aux utilisateurs du parc de stationnement de camping-cars pour la période du 1^{er} avril au 30 septembre ;
- 9,60 € TTC par 24 heures : tarif applicable aux utilisateurs du parc de stationnement de camping-cars pour la période du 1^{er} octobre au 31 mars.

ELECTION DE DOMICILE

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